CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Projet de loi 7937

Projet de loi relative au logement abordable et modifiant :
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
5° la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement

Date de dépôt : 24-12-2021
Date de l'avis du Conseil d'État : 26-05-2023
Auteur(s) : Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
24-12-2021	Déposé	7937/00	4
06-01-2022	Commission du Logement Procès verbal (04) de la reunion du 6 janvier 2022	04	131
10-03-2022	Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics (22.2.2022)	7937/01	182
11-04-2022	Avis de la Chambre des Salariés (31.3.2022)	7937/02	189
08-06-2022	Avis du Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises (30.5.2022)	7937/03	206
25-07-2022	Avis de la Commission nationale pour la protection des données (21.7.2022)	7937/04	235
03-10-2022	Avis de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (30.9.2022)	7937/06	256
03-10-2022	Avis de la Fédération des acteurs social au Luxembourg (28.9.2022)	7937/05	265
06-02-2023	Avis de la Chambre de Commerce (31.1.2023)	7937/07	274
15-02-2023	Avis de la Chambre des Métiers (14.2.2023)	7937/08	303
06-04-2023	Amendements gouvernementaux - Dépêche du Ministre aux Relations avec le Parlement au Président de la Chambre des Députés (6.4.2023)	7937/09	328
05-05-2023	Avis de l'Entente des offices sociaux	7937/10	401
25-05-2023	Avis de la Chambre des notaires	7937/11	404
26-05-2023	Avis du Conseil d'État (26.5.2023)	7937/12	409
08-06-2023	Commission du Logement Procès verbal (06) de la reunion du 8 juin 2023	06	442
15-06-2023	Avis complémentaire de la Chambre des Salariés (14.6.2023)	7937/13	465
15-06-2023	Commission du Logement Procès verbal (07) de la reunion du 15 juin 2023	07	474
16-06-2023	Commission du Logement Procès verbal (08) de la reunion du 16 juin 2023	08	492
19-06-2023	Commission du Logement Procès verbal (09) de la reunion du 19 juin 2023	09	508
21-06-2023	Commission du Logement Procès verbal (11) de la reunion du 21 juin 2023	11	530
30-06-2023	Avis complémentaire de la Commission nationale pour la protection des données (30.6.2023)	7937/14	599
30-06-2023	Commission du Logement Procès verbal (12) de la reunion du 30 juin 2023	12	604
03-07-2023	Amendements adoptés par la/les commission(s) : Commission du Logement	7937/15	666
05-07-2023	Amendements adoptés par la/les commission(s) : Commission du Logement	7937/16	733
11-07-2023	Avis complémentaire du Conseil d'État (11.7.2023)	7937/17	778
12-07-2023	Commission du Logement Procès verbal (14)	14	791

Date	Description	Nom du document	Page
	de la reunion du 12 juillet 2023		
13-07-2023	Avis complémentaire du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises (10.7.2023)	7937/18	797
14-07-2023	Avis complémentaire de la Chambre de Commerce (14.7.2023)	7937/19	802
17-07-2023	Deuxième avis complémentaire de la Commission nationale pour la protection des données (7.7.2023)	7937/20	811
17-07-2023	Commission du Logement Procès verbal (15) de la reunion du 17 juillet 2023	15	816
18-07-2023	Avis complémentaire de la Chambre des Notaires	7937/22	819
18-07-2023	Rapport de commission(s) : Commission du Logement Rapporteur(s) : Madame Semiray Ahmedova	7937/21	822
20-07-2023	Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'État (20.7.2023)	7937/23	919
21-07-2023	Dépêche du Président du Conseil d'État au Président de la Chambre des Députés (20.7.2023)	7937/24	960
21-07-2023	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°71 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Texte voté - projet de loi N°7937	963
21-07-2023	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°71 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Bulletin de vote n°1 - Projet de loi N°7937	1013
21-07-2023	Évaluation de la nouvelle procédure réglant l'attribution des logements abordables une année après la mise en vigueur de la loi en concertation avec les communes et leurs offices sociaux, ainsi qu'ave [...]	Document écrit de dépot	1016
31-07-2023	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (31-07-2023) Evacué par dispense du second vote (31-07-2023)	7937/25	1018
27-09-2023	Publié au Mémorial A n°611 en page 1	Mémorial A N° 611 de 2023	1021
	Résumé du dossier	Résumé	1061

7937/00

Nº 7937

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

P R O J E T D E L O I

relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

(Dépôt: le 24.12.2021)

SOMMAIRE:

		page
1)	Arrêté Grand-Ducal de dépôt (17.12.2021)	1
2)	Exposé des motifs	2
3)	Texte du projet de loi	13
4)	Commentaire des articles	48
5)	Fiche financière	96
6)	Textes coordonnés	102
7)	Fiche d'évaluation d'impact	122

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Article unique.– Notre Ministre du Logement est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

Château de Berg, le 17 décembre 2021

Le Ministre du Logement,
Henri KOX

HENRI

EXPOSE DES MOTIFS

Chapitre 1er – Introduction

La volonté déclarée du gouvernement telle qu'elle ressort de l'accord gouvernemental est de « *construire l'avenir du Luxembourg avec ambition et dans l'intérêt général, de façon équitable et à la pointe des défis écologiques. La promotion de nos valeurs communes, un esprit d'innovation, une démarche d'inclusion ainsi qu'une approche résolument européenne seront à la base d'un développement harmonieux du pays et de la Grande Région*[1] ».

Face à l'évolution très accélérée des prix du marché du logement et du foncier, l'ambition de « construire l'avenir » prend évidemment une dimension très concrète. L'évolution des prix du logement devient de plus en plus un facteur menant à l'exclusion d'une partie de la population de cet avenir. De la même façon, une action publique concertée, responsable et ambitieuse pourra constituer un tournant dans cette évolution et devenir ainsi facteur d'inclusion et de maintien de la cohésion de notre société et de l'attractivité du pays.

Ce projet de loi se comprend comme l'un des éléments de cette démarche. Son ambition est de jeter les bases pour un développement ambitieux de logements abordables qui renforcent ainsi l'équité dans la société et qui la rendent non seulement résiliente face au changement climatique, mais également au risque d'un clivage sociétale provoqué par l'enchérissement continue des logements du marché privé. Pour y parvenir, il est évidemment indispensable d'apprendre et de construire sur une politique de logement vieille de plus de 40 ans et notamment sur les évolutions récentes de l'application continuellement adaptée de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Ce projet se veut ainsi être la réforme de la partie couramment désignée « aides à la pierre » de cette loi, ci-après la « loi de 1979 », à savoir plus exactement des chapitres relatifs aux aides à la construction d'ensembles et à la gestion locative sociale.

Au bout de plus de quatre décennies, le projet de loi ne se contente guère de réformer des mesures et notions connues. Il prévoit un régime des aides à la pierre adapté aux contraintes factuelles et réglementaires actuelles[2]. Il s'agit également de tenir compte d'une réglementation européenne qui est apparue au cours des dernières années, car même si le logement en soi n'est pas une compétence de l'Union, il le devient dans le contexte des politiques sociales et des aides d'État.

Le projet de loi ne se limite pas non plus à « actualiser la législation », il introduit également une batterie de concepts nouveaux plus amplement décrits ci-après.

L'application de la loi de 1979 a montré au fil des années qu'elle ne répondait pas à un certain nombre de questions qui se posaient cependant dans le cadre de la construction ou de la rénovation de logements, ou dans le contexte de la vente ou de la location de ces logements. Ceci s'explique par l'évidence que la construction et toutes les contraintes techniques et administratives annexes ont fortement évolué depuis 1979, et ce de plus en plus vite dans un passé récent. Si l'on considère les volets socio-économique et socio-familial en lien direct avec le logement abordable, la rapidité de l'évolution de la société luxembourgeoise est d'autant plus flagrante. Parmi ces évolutions figurent notamment la forte migration, l'apparition de nouvelles formes de vie en commun (colocation et cohabitation intergénérationnelles) et la recomposition des familles relativement fréquente.

Le législateur a réagi à ce phénomène par des modifications successives de la loi de 1979, souvent ponctuelles et souvent adoptées sous forme de cavalier budgétaire. A force de s'accumuler, ces modifications n'ont pas contribué à l'homogénéité et à la cohérence du texte légal.

Néanmoins, les acteurs du logement abordable et praticiens de la loi de 1979 étaient de plus en plus fréquemment confrontés à des réalités et à des besoins non couverts par les dispositions légales. Dans l'intérêt supérieur du logement abordable, une interprétation très large de la loi de 1979 et un sens du pragmatisme permettaient de trouver des solutions vivables.

---

1 Préambule de l'accord de coalition : Ambitieux, équitable et durable

2 Dont la réforme constitutionnelle de l'article 32(3) de notre constitution.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, l'option de se limiter à modifier la loi de 1979 n'en était plus une et les efforts se concentraient sur l'élaboration d'une réelle réforme en consultation avec les acteurs du domaine. Les dispositions de la loi de 1979 relatives aux aides à la pierre seront par conséquent abrogées.

*

En substance, le projet de loi s'inscrit dans le combat de la main publique contre la pénurie de logements abordables qui engendre une panoplie de problèmes pour la population concernée. Ces communautés domestiques éprouvent des difficultés à se loger sur le marché privé et sont dépendantes de mesures d'aides à des échelles variées.

Les données statistiques montrent que le taux de pauvreté au Luxembourg est en constante augmentation : il est passé de 11,9% de la population en 2003 à 17,5% en 2019 (EU-SILC).

En 2019, le logement représente une charge importante pour 32% des ménages, et une charge moyennement importante pour 46% supplémentaires (EU-SILC).

Le taux d'effort, qui mesure le poids du coût du logement dans le revenu des ménages, s'est accru entre 2010 et 2018 à la fois pour les ménages propriétaires et locataires. Cette hausse est toutefois plus marquée chez les locataires. Les ménages les moins aisés (appartenant au premier quintile de niveau de vie) sont les plus impactés par la hausse du taux d'effort (Note 25 de l'Observatoire de l'Habitat).

Le nombre des frontaliers de nationalité luxembourgeoise a plus que triplé entre 2009 et 2020 (IGSS).

Evolution de la proportion des ménages propriétaires avec emprunt et locataires dont le taux d'effort pour se loger est supérieur à 40% entre 2016 et 2019[3] [4]

	2016	*2017*	*2018*	*2019*
Propriétaires avec emprunt	21,3%	17,1%	23,6%	24,0%
Locataires	25,1%	27,1%	30,2%	34,5%

D'après son intitulé, le projet de loi est dédié au « logement abordable ». Les termes « logement abordable » couvrent toutes les catégories de logements abordables, à savoir ceux destinés à la vente abordable, à la vente à coût modéré, à la location abordable, à la location abordable pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire (qui bénéficient d'une participation financière à un taux plus élevé) et pour étudiants, et à la gestion locative sociale.

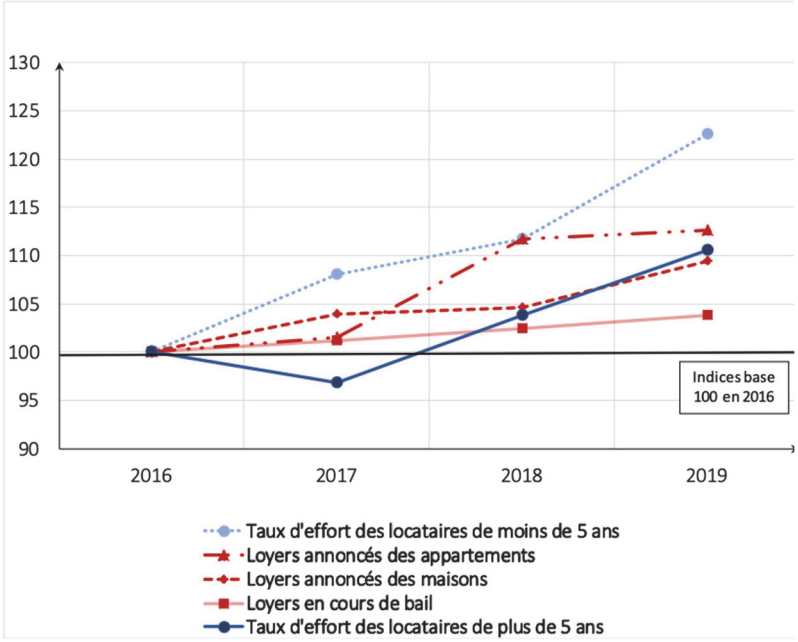
Le programme gouvernemental constate à cet égard que « *tout comme l'offre de logements sur le libre marché, l'offre de logements sociaux et de logements à coût modéré reste également largement en-dessous des besoins, surtout pour le locatif. La création de logements publics sociaux et à coût modéré sera dynamisée en développant le parc public de logements locatifs. Pour atteindre cet objectif de développement continu du parc immobilier public, la vente de logements sociaux publics sera strictement limitée aux cas d'exception* ». En effet, le parc de logements locatifs abordables est particulièrement restreint au Luxembourg. A peine 2% des logements peuvent être considérés comme étant des logements à loyer abordable pour les déciles inférieurs de la population, alors que ceux-ci souffrent particulièrement d'un taux d'effort élevé pour se loger.

---

3 Evolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2016 et 2019, Observatoire de l'Habitat, La Note 27, octobre 2021

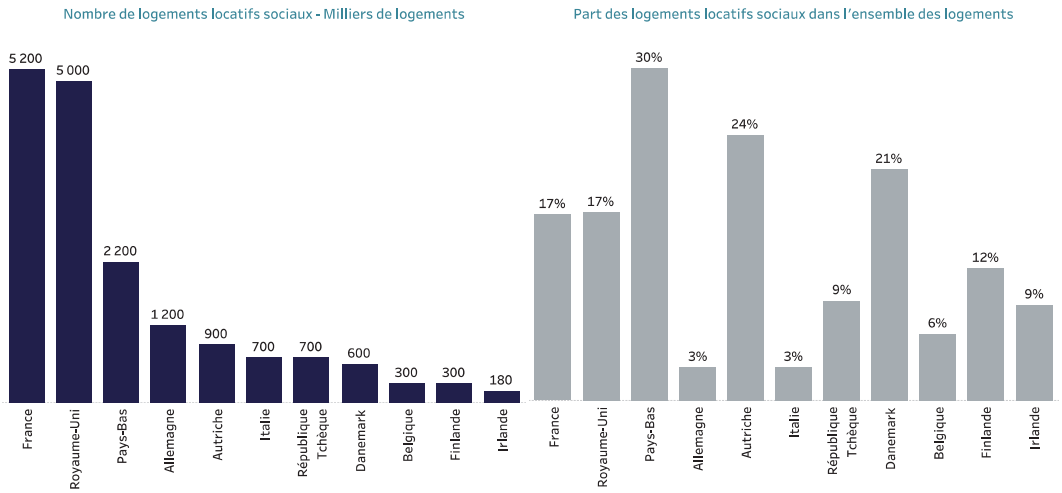
4 Suite à l'échantillonnage des données collectées, des variations de plusieurs points peuvent apparaitre d'une année sur l'autre : ceci ne signifie pas forcément une baisse ou hausse significative dans la mesure où sur des séries, il est important de se focaliser sur la tendance générale. Dans ce tableau, la conclusion la plus importante est que la part des locataires dont le taux d'effort pour se loger est supérieur à 40% augmente plus rapidement que celle des propriétaires avec emprunt entre 2016 et 2019.

Evolution du taux d'effort des locataires selon leur ancienneté dans le logement et des loyers annoncés ou en cours de bail



Champ: ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte
Source: Taux d'effort à EU-SILC 2016-2019; Loyers annoncés à Observatoire de l'habitat

Le logement social en Europe
Rapport sur l'état du logement dans l'UE, observatoire du logement social, Housing Europe 2019



Selon le champ de comparaison européen, le parc social français est le plus important d'Europe en taille, juste devant celui du Royaume-Uni et loin devant celui des autres pays proches.

En valeur relative, le parc social est plus développé aux Pays-Bas, au Danemark et en Autriche qu'en France.
Dans la plupart des autres pays européens, il est nettement plus restreint, voire dans certains cas inexistant.

Le projet prévoit dès lors conformément au programme gouvernemental « *une refonte complète* […] *du système des subsides au logement afin de définir plus clairement les notions de « logements sociaux » et « logements à loyer modéré »* ».

Selon le texte proposé, il y aura dorénavant un continuum de logements abordables et à coût modéré qui se déclinent de la façon suivante :

Logements en location abordable

- 50% des communautés domestiques sont éligibles pour l'attribution de ce type de logements pouvant bénéficier à raison de 75% de leur coût des aides à la pierre.
- Le loyer sera calculé selon le concept du bail abordable, tenant compte du niveau de revenu de la communauté domestique locataire.
- Les participations financières (désignés communément par les « aides à la pierre ») à la réalisation de ce type de logements sont versées en contrepartie à une affectation sociale des logements pendant 40 ans pour les promoteurs sans but de lucre et de façon non limitative, c'est-à-dire, pendant la durée d'existence des logements, pour les promoteurs publics.

Logements en gestion locative sociale

- Il s'agit des logements – appartenant souvent à un propriétaire privé – tombant sous le régime de la gestion locative sociale et n'ayant pas bénéficié d'aides à la pierre. Seule la gestion des logements peut être éligible à une participation financière à condition que l'organisme en charge de la gestion ait conclu au préalable une convention avec le ministre ayant le Logement dans ses attributions.
- Ces logements ne sont pas soumis aux règles du loyer abordable.

Logements en vente abordable

- Les logements en vente abordable sont mis en œuvre uniquement par les promoteurs publics.
- Ce régime est comparable au régime actuel de la « vente subventionnée » avec emphytéose et droit de rachat. Il est prévu de déterminer les plafonds d'éligibilité de façon à ce que 60% des communautés domestiques y aient accès.
- Le foncier de ces logements bénéficiera d'une participation financière à raison de 50% dans le chef des promoteurs publics. Les frais de viabilisation et d'études bénéficieront également d'une participation financière à raison de 50% et cette participation financière sera en outre transmise aux acquéreurs.

Logements en vente à coût modéré

- Les logements en vente à coût modéré sont mis en œuvre uniquement par les promoteurs publics.
- Ce régime est comparable au régime actuel de la « vente non-subventionnée ». Le plafond sera conçu de façon à rendre 70% des communautés domestiques éligibles pour l'acquisition de ce type de logements.
- Le foncier de ces logements bénéficiera d'une participation financière à raison de 50% dans le chef des promoteurs publics. Les frais de viabilisation et d'études seront à charge des acquéreurs.

Les logements en vente abordable et en vente à coût modéré seront soumis aux mêmes conditions de la concession du terrain par voie d'emphytéose contre paiement d'une redevance annuelle et d'un droit de rachat du logement pour le promoteur public.

En outre, le projet de loi prévoit des règles particulières pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et aux étudiants.

Finalement, les logements peuvent se distinguer selon le bailleur social, c'est-à-dire l'organisme qui s'occupe de l'attribution des logements aux locataires et en assure l'accompagnement (voir plus loin).

*

Le projet de loi a pour objectifs la réalisation du droit au logement en promouvant:

1. l'inclusion sociale par le logement ;
2. l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;
3. le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;
4. l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables ;
5. la rénovation et l'assainissement de logements ;
6. la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

Les objectifs du projet de loi sont poursuivis par la mise en œuvre de trois mesures essentielles :

1° Les aides à la pierre :

– les participations financières de l'État à la réalisation de logements destinés à la location abordable, à la vente abordable et à la vente à coût modéré ;

– les participations financières de l'État à la réalisation de logements innovateurs destinés à la location abordable et de logements abordables résilients au changement climatique ;

2° Le bailleur social

– la participation financière de l'État à l'activité du bailleur social ;

3° Le registre national

– la mise en place du registre national des logements abordables, c'est-à-dire une liste d'attente nationale des candidats-locataires et d'un système harmonisé réglant l'attribution des logements abordables locatifs vacants.

*

L'octroi des participations financières et des compensations part du constat que le bénéficiaire exécute un service d'intérêt économique général au sens de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

A cet égard, les auteurs du projet ont mis en place un mécanisme de compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable qui se fait dans deux temps :

Dans un premier temps, la compensation du promoteur social est déterminée selon les dispositions de la loi lors de la signature de la convention reliant le promoteur à l'État (ministère du Logement) et fixant le montant de la participation financière.

Cette compensation est versée au promoteur social au travers du loyer mensuel que le bailleur social lui verse. Ce n'est qu'en cas de défaillance du bailleur social que l'État intervient (tout en se retournant par la suite contre le bailleur social).

Dans un deuxième temps, la compensation du bailleur social est déterminée en fonction de la différence entre les recettes locatives perçues de la part des locataires occupant les logements abordables et la somme :

a) du loyer (= compensation du promoteur social) que le bailleur verse au promoteur et

b) du forfait pour la couverture des frais d'exploitation.

Le cas échéant, l'État doit prendre en charge un déficit du côté du bailleur social.

Chapitre 2 – Promoteur social

1. *La notion du promoteur social est précisée*

La notion de promoteur social regroupe désormais les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre au sens de la loi. Il s'agit essentiellement des acteurs déjà connus comme tels sous l'égide de la loi de 1979, tout en rendant plus clair la définition du promoteur sans but de lucre qui exclut

désormais clairement les acteurs commerciaux qui poursuivent justement un but de lucre par la mise en location de logements.

Les promoteurs publics sont éligibles aux participations financières pour la réalisation de logements locatifs et de logements destinés à la vente, tandis que les promoteurs sans but de lucre sont éligibles exclusivement aux participations financières pour la réalisation de logements locatifs. Ce choix s'explique par les conditions à respecter en vente abordable et en vente à coût modéré, à savoir plus particulièrement la concession du terrain sous forme d'emphytéose et le droit de rachat du logement pendant toute la durée de son existence. Il est estimé que ces conditions, d'un côté, sont susceptibles d'être perçues par les promoteurs sans but de lucre comme des contraintes mettant en cause leur intérêt économique aux projets, et d'un autre côté, requièrent des partenaires pour le très long terme, de sorte que seuls les promoteurs publics remplissent les requis.

Les logements réalisés par des promoteurs publics ou par des promoteurs sans but de lucre sont soumis à la même réglementation relative à la location des logements abordables, telles par exemple les règles relatives à l'attribution des logements et au calcul des loyers.

Il est cependant également prévu que des promoteurs sociaux propriétaires de logements, n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi, ainsi que les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain, propriétaires de logements, peuvent demander de soumettre ces logements aux dispositions du bail abordable (et donc du régime de mise en location abordable) pour une durée minimale de 9 années. Ce régime facultatif permet d'élargir le champ des logements abordables également à des constructions qui n'ont pas bénéficié des aides à la pierre.

2. *Le régime des aides à la pierre est simplifié et homogénéisé*

Tout promoteur social bénéficie désormais du même taux maximal de 75% des participations financières pour les logements locatifs qu'il réalise. Seulement pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, un taux maximal de 100% est encore prévu.

Les logements des promoteurs sans but de lucre restent affectés à l'abordabilité pendant 40 ans, donc pour une durée suffisamment longue justifiant économiquement la dépense conséquente de deniers publics. Pendant cette durée, la rénovation des logements peut être prise en compte au titre de participations financières supplémentaires.

En raison de la responsabilité particulière leur incombant en tant que personnes morales de droit public, les logements des promoteurs publics restent affectés à l'abordabilité pendant toute leur durée d'existence.

La réalisation de logements innovateurs et de logements résilients au changement climatique est encouragée par des possibilités d'accorder une participation financière plus avantageuse pour ces projets. Il s'agit d'encourager la mise en œuvre de nouvelles idées susceptibles à ouvrir des perspectives pour la réalisation efficiente de logements abordables.

*

La vente de logements peut se faire seulement avec concession du terrain sous forme d'emphytéose. Une vente en pleine propriété du terrain n'est plus possible.

Pour assurer la bonne affectation continue des logements, un droit de rachat est prévu pendant toute la durée de l'emphytéose (qui ne peut être inférieure à cinquante ans).

Pour tenir compte des réalités de la capacité financière des acquéreurs, le plafond de revenus des acquéreurs éligibles à la vente abordable est revu à la hausse. Un second plafond de revenus est introduit pour les logements destinés à la vente à coût modéré.

En effet, dans sa note 24 sur les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2017, le LISER observe que les prix des terrains à bâtir ont augmenté beaucoup plus fortement que le prix des logements anciens et des logements en construction. Cette conclusion est cohérente avec les évolutions des coûts de la construction publiée par le STATEC, qui suggèrent que les coûts de la construction ont été proches de l'inflation sur les biens de consommation depuis 2010.

L'augmentation du prix du foncier est une composante primordiale dans l'augmentation des prix de logement au Luxembourg.

Ainsi, les concepts de la vente abordable et de la vente à coût modéré permettent de neutraliser l'impact du foncier sur les prix du logement, et donc de permettre aux acquéreurs de ces biens de bénéficier d'un prix nettement plus réduit qu'en cas d'acquisition en pleine propriété.

En outre, le droit de rachat évite que des biens réalisés moyennant des participations financières disparaissent sur le marché privé. Les logements abordables restent donc abordables pour les générations futures.

3. *Un cahier des charges technique et architectural pour les logements abordables*

Dans l'idée d'assurer une certaine homogénéité de la qualité des logements abordables et l'efficience de l'investissement des deniers publics, une base légale est créée pour un cahier des charges relatif au développement de logements abordables.

Il couvre tant le volet de l'urbanisme que celui de l'architecture. Il traduit ainsi la recherche par la politique du logement d'un urbanisme diversifié et adapté aux besoins actuels de la société, ainsi que la construction efficiente de logements abordables sains et durables, répondant au mieux aux besoins de leurs habitants.

Le cahier des charges vise donc également une gestion responsable des fonds publics. Dans cette optique, des plafonds par catégories de coûts sont fixés, compte tenu des expériences des promoteurs publics acquises au fil des décennies lors de la réalisation de projets de logements abordables.

Ces plafonds assurent une utilisation efficiente des ressources et que les logements ainsi réalisés puissent être mis à disposition à une population avec des moyens financiers limités.

Une commission auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions conseille les promoteurs sociaux sur ce cahier des charges lors de la réalisation de leurs projets. Cette commission participe à l'instruction des demandes de participation financière et soumet son avis au ministre.

Tant un cahier des charges qu'une commission d'analyse critique des aides à la pierre font partie intégrante de l'instruction des dossiers au ministère du Logement depuis le début de l'année 2021.

*

Les emplacements privés, carports et emplacements dans un parking centralisé sont éligibles aux aides à la pierre. Il est à noter que les emplacements pour voitures constituent un coût non négligeable dans le développement de logements. Ainsi un emplacement de voiture est en règle générale plus petit qu'une chambre à coucher et coûte autant ! De la sorte, des logements à deux chambres à coucher pour des familles avec 1 à 2 enfants avec une clé d'emplacements pour 2 voitures coûtent approximativement autant qu'un logement disposant de 3 chambres à coucher pour des familles avec 2 à 3 enfants avec un seul emplacement de stationnement ! Cette situation est particulièrement dérangeante du fait que les locataires des logements abordables ne disposent la plupart du temps pas des moyens financiers nécessaires pour deux voitures.

Dès lors, les emplacements doivent être conçus dans un souci d'optimisation des ressources financières et des surfaces disponibles. Partant, une limitation du nombre d'emplacements privés est préconisée. Les emplacements devront être planifiés en respectant les principes suivants :

– éviter la construction d'emplacements non utilisés par les locataires des logements ;
– creuser les pistes alternatives de « mobilité active », de car-sharing, la co- et/ou réutilisation de structures et d'emplacements existants à proximité du projet ;
– intégrer, dès l'élaboration des premières esquisses, les notions d'économie circulaire et de réaffectations ultérieures ;
– tenir compte des frais de gestion, des frais d'entretien et de leurs relatives charges mensuelles ;
– veiller à l'économicité de la solution envisagée.

Les communes sont invitées à favoriser cette approche.

Chapitre 3 – Bailleur social

1. *Le rôle du bailleur social est reconnu et mis en valeur*

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Cette gestion locative se compose de diverses facettes et implique l'intervention de métiers variés couvrant plus particulièrement les domaines du social, de la gestion de locataire et d'immeubles et de la comptabilité. Elle comprend tant le volet « gestion de la pierre », que le volet humain par un accompagnement des candidats-locataires et des locataires à différentes échelles.

Un promoteur social peut être bailleur social des logements abordables de son patrimoine. Il devra néanmoins remplir les mêmes conditions que tout autre bailleur social.

*

Compte tenu de l'importance du rôle assuré par le bailleur social que ce soit vis-à-vis des candidats-locataires et des locataires, du promoteur social ou de l'administration, il doit disposer d'un agrément ministériel. Il s'agit en effet d'assurer premièrement la qualité du service offert aux candidats-locataires et aux locataires. A cela s'ajoutent le bon entretien au quotidien et la rénovation adéquate des logements abordables, tout comme la nécessité pour l'administration d'avoir un partenaire fiable.

2. *La compensation du bailleur social*

Les aides à la pierre particulièrement importantes permettent à l'État d'imposer au promoteur social une rémunération de son capital investi à un quart de l'investissement nécessaire à la réalisation des logements locatifs. Malgré la formule du loyer abordable adapté à la capacité de financement des communautés domestiques locataires, ceci permet de mettre en place un mécanisme qui devrait se porter également du côté du bailleur social.

Rappelons que la compensation du promoteur social – fixé par la convention des aides à la pierre conformément à cette loi et aux réglementations européennes – lui est versée à travers du loyer mensuel que le bailleur social lui verse.

Ensuite, la compensation du bailleur social est déterminée en fonction de la différence entre les recettes locatives perçues de la part des locataires occupant les logements abordables et la somme :

a) du loyer (= compensation du promoteur social) que le bailleur verse au promoteur et

b) du forfait pour la couverture des frais d'exploitation.

L'activité du bailleur social pouvant dès lors être déficitaire, une compensation pour l'exercice de cette mission de service public est prévue.

L'identification et la définition séparée du rôle du bailleur social, différenciée de celui du promoteur social permettra également de créer des synergies entre les (grands) promoteurs sociaux et notamment des bailleurs spécifiques qui se sont spécialisés dans l'accompagnement et le suivi social de personnes qui bénéficient simultanément d'une offre de prestation de soins, d'assistance, de guidance, de formation sociale, d'animation ou d'orientation professionnelle, et qui disposent à cet effet d'un agrément prévu par la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique. Ceci permettra de réussir une spécialisation bénéfique de certains acteurs plus particulièrement dans un des domaines nécessaires aux logements abordables.

Chapitre 4 – Gestion locative sociale

Le concept de la gestion locative sociale – GLS – connu sous la loi de 1979, à savoir la mobilisation des logements vacants du marché privé, est repris. Seules des règles relatives à la mise à disposition, essentiellement de nature technique, sont rajoutées.

La GLS est un mécanisme à travers lequel plus de 1.000 logements non occupés ont pu être mobilisés pour les mettre à disposition de familles et de personnes n'ayant pas pu trouver de logement abordable sur le marché privé.

Les avantages de la GLS pour le propriétaire du logement sont multiples :

Loyer garanti

En signant le bail avec un partenaire conventionné, le paiement du loyer est garanti sans faute tous les mois, même en cas de non occupation.

Exonération d'impôts

Le propriétaire profite d'une exonération fiscale de 50% sur les revenus locatifs nets (réforme fiscale 2017 – Art. 115/22a L.I.R.), compensant substantiellement le fait de louer le bien environ 30% à 40% moins cher que sur le marché privé.

Encadrement de l'occupant

L'occupant du bien est encadré par une équipe de professionnels du domaine social, qui l'accompagne tout au long de la durée du contrat et qui intervient en cas de besoin.

Disponibilité du logement

Le bien reste disponible pour le propriétaire et sa famille. En cas de besoin personnel, il pourra récupérer le logement rapidement. Les occupants du logement seront relogés par les soins de l'organisme gestionnaire.

Entretien de l'immeuble

Les partenaires conventionnés disposent d'équipes techniques, ce qui permet d'assurer le contrôle et les menus travaux d'entretien du logement mis à disposition.

L'État soutient le travail de la gestion locative des organismes partenaires avec une contribution de 120 euros par mois et par logement. Ce forfait est augmenté de 20 euros pour chaque contrat de mise à disposition supplémentaire à partir du premier afin de soutenir plus particulièrement les colocations.

Chapitre 5 – Bail abordable

1. *Le bail abordable répond aux spécificités des logements abordables*

Le bail abordable introduit par ce projet de loi ne met pas en cause les principes du bail à usage d'habitation, mais répond aux spécificités de la location abordable.

Ainsi, le bail abordable gouverne les logements locatifs abordables, dont la création est encouragée par des participations financières conséquentes, de sorte que la réglementation en place doit assurer la bonne affectation de ces logements et la protection adéquate de tous les concernés tout au long de la relation.

La méthode de calcul du loyer a été établie de sorte à aboutir au traitement le plus égalitaire possible de toutes les compositions de communauté domestique (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses). Il en est de même des règles relatives à la détermination des charges locatives. Ces règles sont applicables à tous les logements locatifs abordables, indépendamment du fait qu'ils aient été réalisés par un promoteur public ou par un promoteur sans but de lucre.

Le loyer abordable brut est calculé en appliquant le taux d'effort par les revenus de la communauté domestique :

Loyer abordable brut = Taux d'effort * RND mensuel

Le loyer abordable est déterminé de telle façon à libérer les ressources nécessaires pour que la communauté domestique concernée puisse mener une vie décente[5]. Le loyer doit être adapté aux capacités financières de la communauté domestique. Une communauté domestique avec des revenus plus élevés a une plus grande capacité de financement et pourra supporter un loyer plus élevé sans que cela ne mette en péril leur capacité de mener une vie décente. Le taux d'effort est déterminé en fonction

5 Voir à cet effet : https://statistiques.public.lu/fr/methodologie/methodes/conditions-sociales/Cond-vie/budget-reference/index.html

des revenus de la communauté domestique et de sa composition et l'effort financier est plafonné à trois niveaux :

– à partir du RND au-dessus du REVIS, le loyer est défini de façon à ce que le reste à vivre après paiement du loyer abordable correspond au minimum approximatif de 1.200 euros par unité de consommation ;
– le taux d'effort est plafonné à 35% du RND dès le sixième décile de revenu ;
– le loyer est plafonné à approximativement 1.400 euros pour une personne seule disposant d'un revenu net mensuel de +/- 4.000 euros, voire à 2.570 euros pour un couple avec un enfant disposant d'un revenu net mensuel de +/- 7.350 euros.

Ce système permet de traiter toutes les communautés domestiques de façon comparable et équitable en fonction de leur niveau de vie réel.

2. *L'éligibilité au bail abordable*

Comme les logements locatifs abordables constituent une mesure d'aide pour ceux qui ont du mal à se loger sur le marché privé, il faut remplir les critères d'éligibilité pour devenir candidat-locataire à un bail abordable.

Par ailleurs, l'application des critères d'éligibilité permet d'éviter de gonfler artificiellement la liste d'attente des logements locatifs abordables.

En effet, le défaut de critères d'éligibilité pour devenir candidat-locataire a résulté en l'inscription sur les listes d'attente de candidats qui, au vue de leur situation financière, ne sont pas prioritaires et dont la probabilité de se voir attribuer un logement abordable est quasiment nulle.

L'introduction d'un plafond de revenus permet de cibler l'offre de logements abordables à la partie population qui en a le plus besoin, tout en évitant la charge administrative engendrée par la gestion de candidats ayant des revenus plus élevés que la médiane nationale.

Les logements locatifs abordables sont réservés aux communautés domestiques dont les revenus nets disponibles sont en-dessous de la médiane nationale. Un ordre de priorité plus élevé est attribué aux communautés domestiques les plus exposées, c'est-à-dire avec des revenus nets disponibles les plus bas.

3. *L'attribution des logements*

L'attribution des logements abordables se fait *in fine* sur base d'une enquête sociale afin de s'assurer que les communautés domestiques qui sont le plus dans le besoin puissent se loger en priorité. Ceci est la pratique actuelle et il est prévu de préserver cette approche qui a fait ses preuves.

Cependant, afin de ne pas alourdir inutilement la charge administrative des bailleurs sociaux, des critères facilement mesurables sont appliqués dans un premier temps, pour tout candidat-locataire. Ces critères sont liés par exemple au logement actuel de la communauté domestique, au titre de l'occupation de celui-ci et à la situation socio-économique.

Afin de tenir compte d'une correspondance entre la composition du ménage du candidat-locataire et du logement potentiellement vacant et des préférences géographiques, voire du cadre de vie actuel du candidat-locataire, ce premier set de critères est complété par une évaluation supplémentaire automatisée du candidat par rapport à un logement donné, en fonction de sa typologie et de sa situation géographique.

Sur base d'une « short-list » des candidats-locataires, le bailleur social pourra choisir ensuite le locataire dont la priorité aura été confirmée lors d'une enquête sociale et qu'il juge être le mieux adapté au logement effectivement vacant. C'est lors de cette troisième phase, qui se concentre sur les membres de la communauté domestique que l'évaluation du facteur humain est la plus prononcée. Par conséquent, elle implique nécessairement une enquête sociale.

4. *Les autres conditions*

Toujours dans l'esprit d'assurer la bonne affectation des logements locatifs abordables et la protection adéquate de tous les concernés tout au long de la relation, des règles adaptées aux besoins du logement locatif abordable gouvernent les questions d'occupation du logement, de relogement, de la

résiliation et du déguerpissement. Ces dispositions ont été élaborées en étroite concertation avec les plus grands acteurs du pays exerçant déjà à l'heure actuelle l'activité de bailleur social.

5. *Régime facultatif*

Face à la nécessité d'agrandir le plus (rapidement) possible le parc de logements locatifs abordables, un promoteur social peut choisir de soumettre au bail abordable tout logement de son patrimoine, même un logement qui n'est pas abordable au sens de la loi. Il doit cependant le faire pendant une durée minimale de neuf années dans un souci de stabilité et de proportionnalité de la charge administrative. Idéalement, cette affectation se fait pour toute la durée d'existence du logement. Cette disposition a été élargie également aux sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et aux établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain.

Chapitre 6 – Registre national des logements abordables

Tel que le programme gouvernemental l'a demandé, le projet prévoit également « *des synergies entre le FdL, la SNHBM, le secteur communal et d'autres intervenants* » et ceci notamment « *dans le domaine du travail d'accompagnement social des locataires et locataires potentiels d'habitations sociales* […]. *La mise en place d'un guichet unique des demandeurs d'un logement social est à envisager, tout en respectant les exigences de la protection des données.* »

Ces synergies sont notamment rendues possibles grâce à la séparation du rôle du promoteur social et du bailleur social. Ainsi des promoteurs sociaux peuvent faire une convention de service avec des bailleurs sociaux de tous ou de certains de leurs logements afin que ceux-ci s'en occupent.

1. *Liste nationale d'attente – guichet unique des demandeurs d'un logement abordable*

L'instauration du registre national des logements abordables, ci-après le « RENLA », auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions, permettra de disposer enfin d'un instrument capable de donner une vue d'ensemble fiable sur les besoins de logements abordables. Le RENLA constituera ainsi une liste nationale d'attente d'un logement abordable, sans oublier ses autres atouts esquissés ci-après.

L'objectif du registre est également de disposer d'une vue d'ensemble sur le stock de logements abordables sans doubles comptages, sur sa répartition géographique et ses taux d'occupation, ceci afin de soutenir la mise en place d'une programmation de la réalisation de logements abordables et la mise en œuvre des politiques de logement abordable basé sur des statistiques à jour et permettant des études scientifiques.

Par rapport aux demandeurs-locataires de logement sociaux, le registre leur permet d'avoir accès à l'ensemble des logements abordables du territoire en déposant une seule demande au lieu d'en déposer une auprès de chaque promoteur public et/ou chaque partenaire (futur bailleur social) du ministère du Logement.

Les bailleurs sociaux auront accès à l'‘ensemble des candidats-locataires d'un logement abordable, et en fonction de la disponibilité des logements vacants et de leurs critères d'attribution, ils pourront faire le rapprochement de leurs logements par rapport à leur « clientèle » cible.

2. *Le plus de transparence*

En outre, les outils de gestion intégrés dans la solution informatique retenue (calcul loyers, modes de communication, agendas) doivent permettre aux partenaires qui ne disposent pas de logiciel de gestion des logements abordables, d'utiliser le registre comme leur outil principal pour y déposer leurs demandes, les rechercher, les consulter, les modifier, les archiver, d'exporter des données et des statistiques, de calculer les loyers, etc.

Le RENLA permettra de saisir des données de qualité et ainsi faire le suivi du parc des logements abordables à plusieurs échelles, comme, pour n'indiquer que les grandes lignes, celles de la construction, de l'entretien, de la rénovation, de la typologie, des occupants.

Les acteurs du logement abordable auront ainsi une meilleure connaissance de la demande effective pour le logement abordable et seront ainsi à même de cibler précisément leur offre.

L'outil informatique du RENLA permettra de partager à tout instant certaines informations avec tous les acteurs du logement abordable.

Des informations clés sur le nombre et la taille des logements pourront être consultées en temps réel.

3. *Protection des données*

Le RENLA est conçu dans le respect de la réglementation en matière de protection des données.

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Chapitre 1er – Généralités

Art. 1er. Objectifs

La présente loi a pour objectifs la réalisation du droit au logement en promouvant :

1° l'inclusion sociale par le logement ;

2° l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;

3° le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;

4° l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables ;

5° la rénovation et l'assainissement de logements ;

6° la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

Art. 2. Mesures

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en œuvre des mesures suivantes :

1° la participation financière de l'État à la réalisation de logements destinés à la location et à la vente abordables ;

2° la participation financière de l'État à la réalisation de logements innovateurs destinés à la location abordable et de logements abordables résilients au changement climatique ;

3° la participation financière de l'État à l'activité du bailleur social ;

4° la mise en place d'un registre national des logements abordables.

Les participations financières au titre de la présente loi et toutes autres participations financières publiques éventuellement perçues au titre d'un même projet sont cumulables sans que leur somme puisse dépasser le seuil de financement total le plus élevé applicable à ces participations financières.

Le ministre peut octroyer des participations financières aux promoteurs sociaux, aux bailleurs sociaux et aux organismes exerçant la gestion locative sociale.

Art. 3. Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

1° « bailleur social » : l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable au sens de l'article 30 ;

2° « candidat-locataire » : la ou les personnes physiques qui remplissent les conditions d'éligibilité à un logement abordable au sens de l'article 55 ;

3° « commission » : la commission consultative au sens de l'article 20, paragraphe 2 ;

4° « communauté domestique »: la ou les personnes physiques qui vivent dans le logement du demandeur-locataire, du candidat-locataire, du locataire ou de l'acquéreur éligible, et dont il faut admettre

qu'elles disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'elles résident ailleurs, ces preuves matérielles sont, selon le cas :

a) le contrat de bail ;

b) le pacte de colocation ;

c) les quittances de loyer ;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;

ces pièces peuvent être présentées au ministère, au bailleur social ou au promoteur social par toute personne qui estime qu'elle a été considérée à tort comme vivant dans le foyer du demandeur-locataire, du candidat-locataire, du locataire ou de l'acquéreur éligible et disposant avec lui d'un budget commun; les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où elles ont été introduites auprès du ministère, du bailleur social ou du promoteur social ;

5° « demandeur-locataire » : la ou les personnes physiques qui introduisent une demande de location d'un logement abordable ;

6° « locataire » : la ou les personnes physiques qui louent un logement abordable ;

7° « logement abordable » : tout logement destiné :

a) à la vente abordable au sens de l'article 4 ;

b) à la vente à coût modéré au sens de l'article 5 ;

c) à la location abordable au sens de l'article 11 ;

d) à la location abordable aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants au sens de l'article 12 ;

e) à la gestion locative sociale au sens de l'article 50.

8° « logement durable » : les logements répondant aux critères de durabilité conformément à l'article 14*octies* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

9° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions ;

10° « promoteur public » :

a) les communes ;

b) les syndicats de communes ;

c) les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes ;

d) le Fonds du Logement ;

Dans le cadre de projets de logements abordables, le promoteur public est dispensé de l'obligation de faire appel à un architecte ou un ingénieur-conseil inscrit à l'Ordre, au registre des prestataires ressortissants d'un État membre ou au registre des prestataires ressortissants d'un État tiers, s'il emploie du personnel ayant les qualifications professionnelles requises pour exercer la profession d'architecte ou d'ingénieur-conseil.

Le promoteur public exerce les activités d'architecte, d'ingénieur-conseil et de promoteur immobilier sans être titulaire d'une autorisation d'établissement et sans que ces activités puissent être qualifiées de libérale ou de commerciale dans son chef.

L'État en ce qui concerne les opérations des promoteurs mentionnés sub d) et c) et les communes en ce qui concerne les opérations réalisées à leur initiative peuvent fournir la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, prévue à l'article 1601-5 du Code civil.

11° « promoteur sans but de lucre » :

a) les personnes morales constituées conformément à la loi modifiée du 21 avril 1928 sur les associations et les fondations sans but lucratif et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

b) les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

c) les hospices civils ;

d) les offices sociaux ;

e) le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ;

f) les communautés religieuses bénéficiant d'un soutien financier annuel de l'État.

12° « promoteur social » : un promoteur public ou un promoteur sans but de lucre ;

13° « qualité résidentielle » : logements répondant aux critères de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurelle ;

14° « registre » : le registre national des logements abordables au sens de l'article 76.

Chapitre 2 – Promoteur social

Section 1re – Vente abordable

Art. 4. Réalisation de logements destinés à la vente abordable

(1) Une participation financière peut être accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable.

La participation financière est ventilée entre tous les logements réalisés destinés à la vente abordable. Le promoteur public la bonifie aux acquéreurs éligibles au sens de l'article 7, à l'exception de la part de la participation financière liée à l'acquisition du terrain et de la participation financière pour le préfinancement de l'acquisition du terrain.

(2) Le taux maximal de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14.

(3) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, le taux maximal de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

(4) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;

2° les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ;

3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;

4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9 ;

5° la participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente déterminé conformément à l'article 6 ;

6° au moins 60 pour cent des unités de logement du projet de vente sont vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable, le reste pouvant être vendu à des acquéreurs éligibles pour la vente à coût modéré.

Art. 5. Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

(1) Une participation financière peut être accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré.

(2) Le taux maximal de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14 dans la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière.

(3) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;

2° les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ;

3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;

4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat pour le promoteur public conformément à l'article 9.

Art. 6. Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré

Le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement.

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour avis préalablement à sa mise en vente.

L'acte de vente du logement destiné à la vente abordable indique le prix avec la participation financière incluse, le prix sans la participation financière et le montant de la participation financière.

Art. 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

(1) L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

La communauté domestique de l'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable et aux logements destinés à la vente à coût modéré répond encore aux conditions de revenu fixées à l'annexe I.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2.

Si après la remise des clés du logement abordable, il s'avère que les conditions prévues à l'alinéa 1er, point 2°, ne sont pas respectées, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement abordable n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement abordable.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, l'acquéreur éligible fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1° et 3° et alinéa 2.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée maximale de 6 mois à partir de la date de son émission.

Section 2 – Emphytéose et droit de rachat

Art. 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le promoteur public concède le terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements.

Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part de terrain, payent une redevance d'emphytéose fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.

En cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit.

Au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement est l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit. A défaut, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.

Un règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements.

Art. 9. Droit de rachat du promoteur public

Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré bénéficie, pour toute la durée de la prédite emphytéose, d'un droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayant-droits.

Le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public.

A défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

La méthode de détermination du prix de rachat est insérée dans les actes authentiques de vente.

Le prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.

Le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre.

Art. 10. Obligation d'occupation des acquéreurs

Le logement destiné à la vente abordable et le logement destiné à la vente à coût modéré sont l'habitation principale et permanente aux acquéreurs, ou à un l'un d'eux, ou à leurs ayants droit.

Une dispense de l'obligation d'occupation peut être accordée par le promoteur public en cas de demande motivée pour des raisons familiales ou professionnelles ou à cause de travaux de transformation ou de rénovation substantielle du logement.

Si après l'acte authentique de vente, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente.

Section 3 – Location abordable

Art. 11. Réalisation de logements destinés à la location abordable

(1) Une participation financière peut être accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés à la location abordable.

(2) Le taux maximal de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14.

(3) Pour la réalisation de logements innovateurs, le taux maximal de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère innovateur des logements peut être retenu si leur conception résulte de la mise en application d'idées nouvelles ou d'efforts de recherche-développement.

Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

(4) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, le taux maximal de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

L'augmentation des montants maximaux éligibles pour raison de résilience au changement climatique ne sont pas cumulables avec celle pour logements innovateurs.

(5) Les logements destinés à la location abordable répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont gérés par un bailleur social ;

2° les logements répondent aux conditions de construction et d'équipement prévues à l'article 14.

À défaut par le promoteur social de trouver un bailleur social pour la gestion de ses logements, le Fonds du Logement assume cette fonction. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

Art. 12. Réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants

(1) Une participation financière peut être accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés aux personnes suivantes, telles que visées à l'article 2, paragraphe 1er, de la loi du 4 décembre 2019 portant création de l'Office national de l'accueil :

1° les demandeurs de protection internationale ;

2° les réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

Le taux maximal de la participation financière est de 100 pour cent des coûts.

Les logements répondent aux conditions de construction et d'équipements prévues à l'article 14.

Les logements ne sont pas soumis aux dispositions du chapitre 5.

Les logements visés par ce paragraphe ne tombent pas sous les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

(2) Une participation financière peut être accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés aux étudiants.

Le taux maximal de la participation financière est de 75 pour cent des coûts.

Les logements répondent aux conditions de construction et d'équipements prévues à l'article 14.

Les logements ne sont pas soumis aux dispositions du chapitre 5.

Les logements visés par ce paragraphe ne tombent pas sous les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Art. 13. Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

(1) Pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, et outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social peut percevoir sur demande au ministre une compensation de service public qui comporte deux éléments :

1° une couverture des frais d'exploitation ;

2° une rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de logements comprenant le capital propre investi dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé.

La compensation de service public est payée au promoteur social moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social. À défaut de paiement par le bailleur social, le promoteur social peut demander le paiement au ministre.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la réalisation et à la gestion des logements destinés à la location abordable.

(2) Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social ne peut pas dépasser 130 euros par mois par logement donné en location. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation est fixé de façon forfaitaire pour les bailleurs sociaux par règlement grand-ducal en tenant compte des frais effectivement encourus et établis lors d'un audit des comptes d'au moins deux promoteurs sociaux bien gérés. L'audit porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée.

En vertu de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la couverture des frais d'exploitation.

(3) Le capital propre investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements.

Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital propre investi.

(4) Le taux de la rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 150 points de base.

Le taux de la rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatif à la construction et la rénovation de logements ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne majoré d'une prime de 100 points de base, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 250 points de base.

Ces taux de rémunération du capital propre sont fixés par règlement grand-ducal.

(5) Le montant de la rémunération du capital propre investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital propre investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21. Ce montant reste d'application pendant 20 ans. Il est adapté annuellement à l'indice du coût de la vie.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation est déterminé conformément au paragraphe 2.

Les taux de rémunération du capital investi en vigueur à l'issue de la vingtième année de la convention déterminent le montant de la rémunération du capital propre investi qui est d'application pour la durée restante de la convention. Il sera également adapté annuellement à l'évolution de l'indice du coût de la vie.

(6) Tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État.

Section 4 – Coûts éligibles et participations financières spécifiques

Art. 14. Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables

(1) Les coûts éligibles à une participation financière sont regroupés en les cinq catégories suivantes :

1° la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière ;

2° la catégorie relative à la viabilisation ordinaire ;

3° la catégorie relative au terrain viabilisé ;

4° la catégorie relative à la construction de logements abordables ;

5° la catégorie relative à la rénovation de logements locatifs abordables.

La surface construite brute destinée au logement est désignée par « la SCB logement ».

La surface non aménageable destinée au logement est désignée par « la SNA logement ».

(2) La catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière comporte :

1° le prix de cession ou la redevance emphytéotique du terrain non viabilisé ;

2° le coût de viabilisation particulière représentant l'ensemble des coûts relatifs aux travaux nécessaires pour rétablir un terrain vers un état approprié avant de pouvoir débuter les travaux d'infrastructures et de construction.

S'il s'agit d'une cession de terrain, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 900 euros par mètre carré de SCB logement.

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2° ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 450 euros par mètre carré de SCB logement.

Les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

Pour les coûts de viabilisation particulière visés à l'alinéa 1er, point 2°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social.

(3) La catégorie relative à la viabilisation ordinaire comporte :

1° les coûts de viabilisation ordinaire au sens de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 400 euros par mètre carré de SCB logement ;

2° les coûts de réalisation d'emplacements publics dans une structure de parking centralisée sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 30 000 euros par emplacement ;

3° les coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol dans le sens vertical et horizontal nécessaires à l'aménagement de logements sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ce plafond si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur ;

4° les frais d'études préliminaires et honoraires relatifs aux points 1° à 3°, y compris l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistiques, sociétal, architectural et technique, sans dépasser le taux maximal éligible de :

15 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire seulement ;

18 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire et de viabilisation particulière.

Pour les coûts de viabilisation ordinaire visés au point 1°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social.

(4) La catégorie relative au terrain viabilisé comporte :

1° le prix de cession d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement, ou la redevance emphytéotique d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 650 euros par mètre carré de SCB logement ;

2° le prix du terrain acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement ;

3° Les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

(5) La catégorie relative à la construction de logements abordables comporte :

1° les coûts de construction de nouveaux projets, les coûts de rénovation et de transformations initiales de biens existants et les coûts des constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, y compris les coûts pour les emplacements privés, sans dépasser le montant maximal éligible de 3 100 euros par mètre carré de SCB logement et de 2 100 par mètre carré de SNA logement.

Les coûts relatifs aux travaux de raccordements aux infrastructures prévus par le paragraphe 3 sont inclus.

Pour les coûts de rénovation, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur ;

2° les coûts de réalisation d'un carport simple sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 16 000 euros et les coûts de réalisation d'un carport double sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 25 000 euros ;

3° les coûts des aménagements de l'espace extérieur privé sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement ;

4° les frais d'études et les honoraires relatifs aux coûts énumérés aux points 1° à 3° sans pouvoir dépasser le taux maximal éligible de 15 pour cent de ces coûts éligibles ;

5° les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances.

Seuls les logements destinés à la location abordable sont éligibles au titre des coûts énumérés aux points 1° à 3°.

(6) La catégorie relative à la rénovation de logements locatifs abordables au sens de la présente loi et de logements locatifs ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et au titre d'une convention en cours au moment de l'octroi de la participation financière pour la rénovation comporte les coûts de rénovation et les honoraires y relatifs sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 1 000 euros par mètre carré de SCB logement et de 650 euros par mètre carré de SNA logement.

Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur.

(7) Les montants en euros indiqués dans cet article sont des montants plafonds nets sans éventuels taxes, droits ou honoraires. Ils correspondent à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités de mise en œuvre, les méthodes d'évaluation et les modalités de fixation des montants plafonds des points énumérés aux paragraphes 2 à 6. Le règlement grand-ducal peut fixer des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6.

Art. 15. Emplacements de stationnement de voiture

Le promoteur social reste propriétaire des emplacements liés à un logement destiné à la location abordable.

Un règlement grand-ducal peut déterminer les modalités de fixation des loyers pour ces emplacements.

Art. 16. Participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable

Si le promoteur social de logements destinés à la location abordable paye une redevance d'emphytéose unique, la participation financière prend la forme d'une participation unique. Si le promoteur paye des redevances d'emphytéose annuelles, la participation financière prend la forme de participations annuelles.

Art 17. Participations financières pour le préfinancement

Une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de 24 mois peut être accordée au promoteur public pour les charges d'intérêt d'emprunts contractés pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable prévus à l'article 4.

Art. 18. Collaboration entre promoteurs sociaux

Si un projet de logements est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, chaque promoteur social est éligible aux participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Section 5 – Procédures et convention

Art. 19. Procédure de demande

(1) Le promoteur social présente une demande de participation financière au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

La demande de participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter du premier décaissement de la dépense pour laquelle la participation financière est sollicitée. Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social.

(2) La demande de participation financière contient au moins les informations suivantes :

1° le nom et les missions du promoteur social ;

2° une description du projet la plus avancée disponible au moment de l'introduction de la demande y compris :

a) un calendrier de réalisation indiquant les dates de début et de fin de réalisation ;

b) la localisation du projet ;

c) la destination, le cas échéant spécifique, du terrain ou des logements, ;

d) toutes les autorisations déjà établies et les plans du projet ;

3° les besoins de financement déjà connus au moment de l'introduction de la demande y compris :

a) le devis estimatif sommaire du coût total du projet ;

b) une liste des coûts du projet éligible à une participation financière ;

c) les bénéfices et coûts d'exploitation ;

d) un plan de financement.

4° une déclaration des autres participations financières ou aides publiques que le promoteur social a demandées ou reçues au titre du projet.

Le demandeur joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'apprécier les qualités et spécificités du projet.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le promoteur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 20. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande en fonction des conditions d'achèvement et d'affectation prévues à l'article 14 et des orientations en matière de politique du logement arrêtés par le Gouvernement. Il peut refuser la participation financière à un projet.

(2) Une commission consultative donne un avis au ministre avant l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi.

Toutefois, si la commission n'a pas émis son avis dans le délai de deux mois à partir de la date de sa saisine, le ministre peut y passer outre.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(3) La commission peut s'entourer de tous renseignements utiles concernant le projet ou le promoteur social, entendre le promoteur social en ses explications, requérir, le cas échéant, des études, des expertises et la présentation d'un plan d'affaires ou de pièces équivalentes et se faire assister par des experts.

(4) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi des participations financières au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées. Le promoteur peut opter pour un paiement partiel ou total de ces dettes par un versement par le ministre de la somme due en vertu des participations financières accordées aux administrations concernées.

Art. 21. Convention avec le promoteur social

Une convention est conclue entre le promoteur social et l'État.

La convention rappelle l'affectation des logements, les conditions d'octroi et le montant maximum de la participation étatique pour le projet en question, tout comme les droits et les obligations principales du promoteur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Le promoteur tient une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 22. Durée de la convention avec le promoteur social

Si le promoteur social est un promoteur public, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant toute leur durée d'existence, sauf dispense accordée par le ministre. En cas de destruction, les terrains ayant bénéficié d'une participation financière restent affectés à des projets de logement abordable, sauf dispense accordée par le ministre.

Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant une durée de quarante ans, sauf dispense accordée par le ministre.

Après le délai de quarante ans, lorsque le promoteur décide de ne plus affecter les logements au locatif abordable, il informe, au plus tard deux ans avant l'expiration du délai, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

Dix ans après la signature de la convention, et après demande dûment motivée et approuvée par le ministre, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable et affecter à la location abordable un logement destiné initialement à la vente abordable. Le cas échéant, le montant de la participation financière pour ce logement est réévalué.

Art. 23. Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession

Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

Pendant la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, une cession sous quelque forme que ce soit de ces terrains n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

L'État bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le promoteur social.

Le prix à payer par l'État correspond au prix convenu avec le promoteur social, déduction faite de la valeur résiduelle de la participation financière.

L'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir l'affectation des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pendant la durée restante de l'emphytéose.

Dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession est réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. La part résiduelle relative de la participation financière dans la valeur de la cession est à rembourser à l'État via le Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. L'action en nullité peut être intentée par le ministre ou par tout intéressé dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de cession.

Art. 24. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le promoteur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au promoteur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le promoteur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le promoteur, soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le promoteur donne l'accord préalable au ministre afin de pouvoir vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 25. Versement des participations financières

(1) Les participations financières en capital sont liquidées sur base de factures et de décomptes dûment justifiés, introduits via l'outil informatique mis à disposition par l'État.

(2) Les participations financières sous forme de bonification d'intérêts sont versées sur base de demandes dûment justifiées.

(3) La demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée. Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social.

(4) La participation financière pour les logements destinés à la vente abordable est liquidée lors des premières tranches sur la proportion minimale de 60 pour cent des acquéreurs éligibles visés à l'article 7, puis sur la proportion réelle.

Art. 26. Perte du bénéfice des participations financières et remboursement

(1) Le promoteur social perd les participations financières qui lui ont été octroyées si, avant l'expiration d'un délai de quarante ans à partir de l'octroi d'une participation financière, il aliène un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou s'il ne les affecte pas ou cesse de les affecter aux fins et conditions convenues avec l'État. Dans ces cas, le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial de soutien au développement du logement.

(2) Les participations financières ne sont pas perdues lorsque l'aliénation, l'abandon ou le changement d'affectation ont été approuvés préalablement par le ministre et sont la conséquence de force majeure ou de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social.

(3) Les participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclaration que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la participation financière, à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur, n'en décide autrement.

(4) Les participations financières sont perdues si l'immeuble n'est pas mis en valeur dans un délai de quinze ans à partir de la date de la convention, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à vingt ans pour les conventions signées avant le 1er janvier 2010, sauf dispense accordée par le ministre.

Les dispenses peuvent être accordées pour un délai de cinq ans, renouvelable.

(5) La constatation des faits entraînant la perte des participations financières est faite par le ministre sur avis de la commission. Il en est de même de la fixation des montants à rembourser par le promoteur social.

(6) Le promoteur social rembourse le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la perte des participations financières, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Art. 27. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente ou de la location abordables sont :

1° réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements ; ou

2° versés à la trésorerie l'État.

Art. 28. Suivi des participations financières octroyées

La documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant trente ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Art. 29. Inscription hypothécaire

Pour garantir la restitution par le promoteur social des participations financières prévues par les articles 4, 5 et 11, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées. L'hypothèque légale est limitée au montant des participations financières versées pour lesdits immeubles.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition d'un établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour l'acquisition, la construction ou la rénovation desdits immeubles.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'État, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de la participation financière.

En cas de poursuites de la part d'un créancier inscrit, que ce soit en vertu d'une clause de voie parée, ou en vertu de la procédure de saisie immobilière, le droit de rachat prévu à l'article 9 n'existe pas. L'adjudicataire recueille le logement avec les charges et obligations du régime des logements abordables.

Chapitre 3 – Bailleur social

Section 1re – Missions du bailleur social

Art. 30. Missions du bailleur social

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable.

Le bailleur social a les missions suivantes :

1° assurer un service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable ;

2° effectuer la révision des dossiers des candidats-locataires ;

3° attribuer les logements abordables aux candidats-locataires ;

4° louer les logements aux locataires moyennant un bail abordable au sens du chapitre 5 ;

5° réaliser l'entretien des logements à charge des locataires ;

6° accompagner les locataires et les membres de leur communauté domestique afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier.

Le bailleur social peut fournir, dans le cadre d'une convention avec l'État, tous autres services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou seulement partiellement satisfaits dans des conditions normales de marché.

Le bailleur social peut exercer l'activité de syndic de copropriétés sans être titulaire d'une autorisation d'établissement à ce titre et sans que cette activité puisse être qualifiée de commerciale dans son chef, à condition qu'au moins un logement géré par le bailleur social soit situé dans l'immeuble.

L'activité du bailleur social est soumise à un agrément du ministre.

Il est propriétaire, emphytéote ou locataire de logements abordables et de leurs annexes.

Art. 31. Attribution des logements

(1) Le bailleur social attribue les logements abordables vacants de son parc de logements aux candidats-locataires éligibles et classés en rang utile au sens de l'article 58 conformément aux critères d'attribution visés à l'article 59 sur base de l'enquête sociale, sauf si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité.

(2) Le bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(3) Le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Art. 32. Gestion et accompagnement des locataires

La gestion des dossiers des locataires par le bailleur social comprend :

1° la tenue à jour des dossiers au registre ;

2° l'encaissement des loyers ;

3° la révision annuelle des loyers ;

4° le relogement et le déguerpissement des locataires.

Art. 33. Gestion et entretien des logements

La gestion et l'entretien des logements abordables par le bailleur social comprend :

1° la gestion des décomptes des charges locatives des locataires ;

2° la gestion des travaux d'entretien à charge des locataires ;

3° la remise en état des logements en cas de changement de locataires et, le cas échéant de changement de propriétaire ;

4° la gestion et l'entretien des espaces communs dans les espaces résidentiels, s'il a l'entièreté des logements d'un espace résidentiel à gérer.

Section 2 – Agrément du bailleur social

Art. 34. Conditions d'agrément

(1) Le bailleur social est une personne morale de droit privé ou de droit public.

(2) Le bailleur social peut être agréé s'il remplit les conditions suivantes :

1° la qualification professionnelle d'au moins un des responsables des personnes morales résulte :

a) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine des finances, du droit ou de l'immobilier ;

b) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement d'une pratique professionnelle effective et licite de cinq années dans le domaine de la gestion d'immeubles ;

c) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement avec succès d'une formation donnant accès professions de l'immobilier organisée par la Chambre de Commerce ;

d) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine socio-éducatif ;

2° le responsable visé au point 1° exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaines. Lors de son départ, il est remplacé dans les six mois ;

3° si le bailleur social gère au moins 30 logements abordables, le personnel comprend au moins une personne ayant la qualification professionnelle visée au point 1° lettres a) à c) et au moins une personne ayant la qualification professionnelle visée au point 1° lettre d) ;

4° si le bailleur social gère au moins 30 logements abordables, le personnel comprend au moins une personne titulaire d'un diplôme d'aptitude professionnelle au sens de la loi modifiée du 19 décembre 2008 portant réforme de la formation professionnelle ou de tout autre titre de formation reconnu au moins comme équivalent dans le domaine de la construction ou de la gestion d'immeubles qui exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine ;

5° il justifie des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure appropriés et du personnel qualifié en nombre suffisant pour accomplir les missions visées à l'article 30 ;

6° il présente la situation financière et un budget prévisionnel lors de l'introduction de la demande d'agrément.

Art. 35. Honorabilité professionnelle

L'honorabilité professionnelle s'apprécie sur base des antécédents judiciaires des responsables, des informations obtenues auprès du Ministère Public de tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans et de tous les

éléments susceptibles d'établir une bonne réputation des responsables et qu'ils présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable.

Au cas où un responsable ou un membre du personnel du service est un ressortissant luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du bulletin n° 3 du casier judiciaire.

Au cas où un responsable ou un membre du personnel du service est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire du pays dont il a la nationalité.

Au cas où un responsable ou un membre du personnel du service a plusieurs nationalités, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire des pays dont il a la nationalité.

Art. 36. Demande d'agrément

(1) La demande d'agrément est adressée au ministre.

(2) Si le demandeur est une personne morale de droit privé, la demande mentionne son nom, l'adresse et sa forme juridique ainsi que les noms, prénoms, professions et adresses de ses gérants, administrateurs ou autres personnes dirigeantes ou responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

Si le demandeur est une personne morale de droit public, la demande mentionne son nom et adresse ainsi que les noms, prénoms, adresses et titres des responsables en charge des tâches missions énumérées à l'article 30.

(3) La demande est accompagnée de tous renseignements et documents, destinés à établir que les conditions requises à l'article 34 sont remplies.

Une copie des statuts est jointe à la demande.

(4) Un nouvel agrément est demandé si les conditions sur la base desquelles un agrément a été accordé ont changé.

(5) L'agrément est accordé pour une durée maximale de cinq ans, sauf décision contraire motivée du ministre et sans préjudice de modifications relatives aux conditions légales prévues à l'article 34. Il perd sa validité par le non-usage pendant une durée de plus de deux ans à partir de la date d'octroi ou en cas de cessation volontaire de l'activité pendant le même délai.

(6) L'agrément est renouvelable. La demande en renouvellement est à présenter au plus tard trois mois avant la date d'expiration de l'agrément.

(7) Le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

Art. 37. Retrait de l'agrément

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le bailleur social informe le ministre.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le ministre peut procéder au retrait de l'agrément.

Toutefois, sauf en cas de faute grave, le retrait ne peut intervenir qu'après une mise en demeure du ministre invitant le bailleur social à se conformer, dans un délai allant, selon les circonstances, de huit jours à une année, aux conditions légales et réglementaires, et qu'après que le bailleur social ait été entendu.

Le retrait de l'agrément entraîne de plein droit la suspension de la convention conclue conformément à l'article 44 entre l'État et le bailleur social.

Les décisions de retrait sont prises par arrêté ministériel.

Les décisions concernant l'octroi ou le retrait de l'agrément sont publiés au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) Le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé, de reprendre, pour une durée maximale d'un an renouvelable une fois, la gestion du service auquel l'agrément a été retiré.

Art. 38. Mention de l'agrément

La mention de l'agrément figure sur toutes les lettres, factures ou autres pièces destinées aux usagers ou au public.

Art. 39. Secret professionnel

Les responsables du bailleur social ainsi que leur personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions.

Section 3 – Compensation pour le bailleur social

Art. 40. Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social

(1) Pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables peut percevoir sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la mise en location et à la gestion de logements destinés à la location abordable.

La compensation est destinée à combler l'éventuel déficit entre d'un côté la somme des recettes de loyers perçus de la part des locataires des logements abordables ainsi que des recettes locatives de surfaces annexes aux logements abordables et de l'autre côté la somme des dépenses en loyer versée par le bailleur social au promoteur social et en frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes mis en location conformément à l'article 30.

(2) Les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

Le forfait ne peut pas dépasser 150 euros par logement par mois. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le forfait est fixé au plus tard au 31 décembre de l'année précédant celle pour laquelle la compensation est attribuée par règlement grand-ducal. Le forfait est déterminé en fonction :

1° des frais effectivement encourus et établis lors d'un audit d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés ;

2° de l'effectif en personnel socio-éducatif qui est affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires.

L'audit renseigne l'envergure et le caractère des frais encourus, le nombre de logements couverts, le taux de non occupation de ces logements ainsi que le personnel socio-éducatif y affecté par le bailleur social pour assurer l'accompagnement des locataires.

L'audit porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée.

(3) Le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Le décompte renseigne :

1° la liste de logements abordables gérés par le bailleur ;

2° les loyers et les charges des logements gérés ;

3° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'un changement de propriétaire ;

4° le taux de non occupation d'un logement en raison d'une rénovation ;

5° le taux de non occupation d'un logement pour autres raisons ;

6° l'effectif du personnel socio-éducatif affecté à l'accompagnement des locataires ;

7° les surfaces mises en location qui sont annexes à la location des logements abordables.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

(4) En vertu de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la compensation du bailleur social.

Si le Fonds du Logement est bailleur social de logements abordables d'un autre promoteur social ou de logements soumis au bail abordable conformément à l'article 74, il bénéficie d'une compensation de service public au sens de l'article 20, point 2°, de la même loi du 24 avril 2017.

Art. 41. Comptabilité du bailleur social

Le bailleur social tient une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat relevant du service d'intérêt économique général et celui des autres activités.

Section 4 – Procédures et convention

Art. 42. Procédure de demande

(1) Le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

(2) La demande de compensation contient au moins les informations suivantes :

1° le nom du bailleur social ;

2° le décompte prévu par l'article 40, paragraphe 3 ;

3° un rapport financier annuel établi par un réviseur d'entreprises agréé indiquant avec précision les dépenses relatives à l'activité du bailleur social et couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

4° un rapport d'activité relatif à l'activité de bailleur social couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

5° le montant de la compensation demandée.

Le bailleur social joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'instruire sa demande.

Un modèle du rapport financier annuel mentionné au point 5° peut être défini par règlement grand-ducal.

(2) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 43. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande de compensation sur base des dispositions de l'article 40.

(2) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées. Le bailleur social peut opter pour un paiement partiel ou total de ces dettes par un versement par le ministre de la somme due en vertu de la compensation accordée aux administrations concernées.

Art. 44. Convention avec le bailleur social

Une convention est conclue entre le bailleur social et l'État dont la durée ne peut excéder la durée de l'agrément du bailleur.

La convention rappelle l'affectation des logements, les conditions d'octroi de la compensation pour les logements gérés, tout comme les droits et les obligations principales du bailleur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Le bailleur social tient une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 45. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le bailleur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au bailleur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le promoteur contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le promoteur soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 46. Versement de la compensation

(1) La compensation est liquidée au plus tard le 30 septembre de chaque année sur base de la demande dûment justifiée introduite conformément à l'article 42.

(2) Des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

Art. 47. Perte du bénéfice de la compensation

(1) La compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclaration que le promoteur savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation, à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du bailleur social, n'en décide autrement.

(2) Le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Art. 48. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont :

1° déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider ; ou

2° versés à la trésorerie l'État.

Art. 49. Suivi des compensations octroyées

La documentation relative aux compensations octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant trente ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Chapitre 4 – Gestion locative sociale

Art. 50. Cadre de la gestion locative sociale

La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents, ainsi que les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016

portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.

Une participation aux frais de gestion est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'État représenté par le ministre. La participation aux frais ne peut pas dépasser 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce plafond est augmenté de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement.

Art. 51. Résiliation de la mise à disposition

Le délai de résiliation d'une mise à disposition dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée indéterminée est de trois mois au moins.

Le délai de résiliation d'une mise à disposition dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée déterminée est d'un mois au moins.

En cas de violation des obligations contractuelles, le délai de résiliation d'une mise à disposition dans le cadre de la gestion locative sociale est de quinze jours au moins.

La lettre de résiliation est notifiée par envoi recommandé. Dans le cas visé à l'alinéa 3, la lettre de résiliation est motivée

A l'expiration du délai de résiliation, la mise à disposition est résiliée de plein droit et l'occupant se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 52. Décès de l'occupant

Si en cours de la mise à disposition, l'occupant titulaire du contrat décède, la mise à disposition est transmise à ses ayants droit si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, la mise à disposition est résiliée de plein droit et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du décès.

Art. 53. Indemnité d'occupation en cas de résiliation de la mise à disposition

L'occupant qui se maintient dans les lieux après le terme ou la résiliation de la mise à disposition devient redevable pour le logement qu'il omet de quitter d'une indemnité d'occupation ne pouvant pas dépasser le triple de son indemnité d'occupation applicable au moment de la résiliation de la mise à disposition.

Art. 54. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Chapitre 5 – Bail abordable

Section 1re – Critères d'éligibilité

Art. 55. Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire

(1) Les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable sont les suivantes :

1° le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° les membres de la communauté domestique du demandeur-locataire remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 ;

4° les membres de la communauté domestique du demandeur-locataire disposent d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

(2) Toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire. Un membre de la communauté domestique d'un locataire peut devenir candidat-locataire à titre personnel.

(3) Les conditions pour être locataire au titre d'un bail abordable sont celles du paragraphe 1er, points 2° et 4°.

(4) A défaut par le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Art. 56. Détermination du revenu

(1) Le revenu mensuel de la communauté domestique du candidat-locataire et du locataire est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.

(2) Le revenu à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la demande de devenir candidat-locataires est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la demande.

(3) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des allocations familiales ;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants dont s'agit sont considérés comme des adultes du ménage.

(4) Lorsque le candidat-locataire est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque le demandeur était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique du candidat-locataire. Cette disposition est également applicable aux personnes vivant maritalement ensemble lorsque l'une d'elles veut se séparer.

(5) Le bailleur social peut, en cas de demande motivée du locataire et sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe 2, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire et n'étant pas membre de la famille du locataire au premier degré n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de 12 mois pour le calcul du revenu visé au paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé

stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Section 2 – Critères d'attribution

Art. 57. Critères d'attribution socio-économiques

(1) Les critères d'attribution suivants sont évalués par rapport à la situation socio-économique, familiale et de logement pour tout candidat-locataire sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social :

1° la nature du titre d'occupation du logement actuel ;

2° l'existence d'une résiliation de ce titre d'occupation ;

3° l'existence d'une condamnation de déguerpissement du logement actuel ;

4° la correspondance entre les membres de la communauté domestique du candidat-locataire et le nombre de chambres à coucher du logement actuel ;

5° la salubrité du logement actuel ;

6° le besoin d'un logement répondant aux besoins spéciaux de personnes handicapées ;

7° le revenu mensuel actuel de la communauté domestique du candidat-locataire ;

8° le loyer ou l'indemnité payés pour le titre d'occupation du logement actuel.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'évaluation de ces critères d'évaluation.

(2) Lorsque le demandeur est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce ou lorsque le demandeur était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, ou lorsque le demandeur est une personne vivant maritalement ensemble avec une autre personne et souhaitant se séparer, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

(3) Les critères d'attribution visés au paragraphe 1er sont révisés au moins annuellement pour chaque candidat-locataire.

Art. 58. Critères d'attribution relatifs au logement vacant

En vue d'une vacance d'un logement géré par le bailleur social, les critères évalués pour l'attribution d'un logement abordable sont les suivants :

1° la correspondance de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement qui s'entend comme la correspondance du nombre des membres de la communauté domestique, compte tenu de l'âge des enfants, au nombre de chambres et aux installations techniques et sanitaires du logement ;

2° la correspondance des préférences indiquées par le candidat-locataire relatives au lieu de situation du logement à attribuer ;

3° la correspondance du lieu de travail des membres de la communauté domestique du locataire et du lieu de situation du logement actuel.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'évaluation de la correspondance visée à l'alinéa 1er.

Art. 59. Critères d'attribution évalués sur base d'une enquête sociale

Dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale, sont évalués dans le chef du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique des critères d'attribution regroupés dans les catégories suivantes :

1° la situation socio-familiale ;

2° la situation socio-économique ;

3° la situation financière ;

4° l'état du logement actuel et la situation de précarité relative au logement ;

5° le cas échéant, les besoins spécifiques visés par l'objet social du bailleur social ;

6° le cas échéant, d'une situation d'urgence particulière.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1er.

Section 3 – Procédure d'attribution des logements via le registre

Art. 60. Procédure d'attribution des logements via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement abordable effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Le registre génère une liste réduite de candidats-locataires remplissant les conditions d'attribution prévus aux articles 57 et 58 dans un ordre de priorité établi sur base des informations fournis au registre.

Le bailleur social propose le logement vacant à un des candidats-locataires de la liste réduite sur base d'une évaluation par enquête sociale des critères fixés à l'article 59.

Pour le bailleur social gérant plus de 200 logements locatifs abordables, la convention prévue à l'article 44 peut prévoir la possibilité d'attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements de son parc de logements sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste réduite. Ce taux peut aller jusqu'à 20 pour cent pour le bailleur social gérant plus de 500 logements locatifs abordables. Dans ce cas, seules les conditions prévues à l'article 55, paragraphe 1er, et à l'article 56 sont applicables.

Pour le bailleur social dont l'objet social consiste notamment dans l'accueil et l'hébergement de jour et de nuit de personnes qui bénéficient simultanément d'une offre de prestation de soins, d'assistance, de guidance, de formation sociale, d'animation ou d'orientation professionnelle et qui disposent à cet effet d'un agrément prévu par la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, la convention prévue à l'article 44 peut prévoir la possibilité d'attribuer les logements de son parc sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste réduite. Dans ce cas, seules les conditions prévues à l'article 55, paragraphe 1er, et à l'article 56 sont applicables.

La convention prévue à l'article 44 peut prévoir que jusqu'à 20 pour cent des logements locatifs abordables appartenant à un promoteur social établi sous la forme d'une société coopérative reconnue société d'impact sociétal régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, peuvent être attribués aux détenteurs de parts de ladite coopérative sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste réduite sous condition que les conditions prévues à l'article 55, paragraphe 1er, et à l'article 56 sont respectées.

Le bailleur social transmet au registre les attributions des logements et les éventuels refus d'attribution de logements par les candidats-locataires.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités de cette procédure d'attribution via le registre.

Section 4 – Loyer abordable

Art. 61. Composantes du loyer abordable

(1) Le loyer abordable net se compose :

1° du loyer abordable brut ;

2° d'une minoration ou d'une majoration déterminées en fonction de l'équipement du logement ;

3° le cas échéant, d'un forfait compensatoire de performance énergétique.

(2) Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Le taux d'effort se situe entre 10 pour cent et 35 pour cent, conformément à l'annexe III.

Si le revenu net disponible de la communauté domestique du locataire se situe en-dessous du seuil de faible revenu, le bailleur social, sur avis de la commission prévu par l'article 31, paragraphe 2, peut fixer le loyer abordable de façon forfaitaire en tenant compte de la situation socio-économique de cette communauté domestique.

(3) Le loyer abordable brut est réduit en tenant compte de l'équipement des logements conformément à l'annexe III.

(4) Le loyer abordable brut est augmenté de 10 pour cent pour les maisons.

(5) Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément à l'annexe III.

Art. 62. Calcul du loyer abordable

Le loyer abordable est calculé par le bailleur social au moment de l'attribution du logement.

Art. 63. Révision du loyer abordable

(1) Le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur social.

Le loyer révisé est applicable dès sa notification au locataire.

Le locataire est tenu de répondre à une demande d'informations du bailleur social dans un délai de deux mois. A défaut, le bailleur social peut demander un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire, conformément à l'annexe III.

Après trois mois d'application du loyer forfaitaire, le bailleur social peut résilier le bail avec effet immédiat.

Si pendant la période d'application du loyer forfaitaire, le locataire fournit les informations demandées par le bailleur social, le bailleur social procède à la révision du loyer dans le mois de la réception des informations complètes. Pendant cette période, le bailleur social peut continuer à appliquer le loyer forfaitaire.

(2) A tout moment, le bailleur social est tenu de réviser le loyer dans le mois de la réception par le locataire de l'information :

1° d'un changement de la composition de sa communauté domestique ;

2° d'une diminution du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminée conformément à l'article 58, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel ;

3° d'une augmentation du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminée conformément à l'article 58, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel.

Le loyer ainsi révisé est applicable le premier jour du moi qui suit le délai d'un mois prévu à l'alinéa 7.

(3) A tout moment, le locataire est tenu d'informer le bailleur social de tout changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son loyer. A défaut de ce faire, le bailleur social peut réclamer les éventuelles augmentations de loyer, avec effet rétroactif au fait déclencheur, lors de la prochaine révision au sens du paragraphe 1er.

Art. 64. Charges locatives

Les charges locatives, correspondant à des charges réellement exposées par le promoteur social ou le bailleur social en faveur des locataires, sont mis en charge à ces derniers. Ces charges ne peuvent pas être considérées pour le calcul de la compensation au sens de l'article 40.

Ces charges comprennent :

1° les frais de nettoyage des parties communes ;

2° les frais d'électricité, de chauffage et d'eau des parties communes ;

3° les frais de contrôle et de maintenance courante des ascenseurs ;

4° les frais d'entretien des surfaces vertes ou équivalentes ;

5° les taxes communales concernant la canalisation et l'enlèvement des ordures ;

6° les menues réparations d'entretien ;

7° les travaux d'entretien réguliers qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;

8° les travaux de réparation causés par le comportement inapproprié du locataire ;

9° les frais divers exposés en faveur des locataires.

Section 5 – Occupation et relogement

Art. 65. Occupation du logement

Le locataire occupe le logement pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

Art. 66. Restrictions liées à la nature du logement

Le locataire ne peut ni sous-louer ou mettre à disposition à titre gracieux ou à titre onéreux le logement, ni céder son bail.

Aucune activité commerciale ou artisanale ne peut être exercée dans le logement.

Art. 67. Sous-occupation du logement

Le logement sous-occupé est un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire.

Art. 68. Relogement

(1) Le bailleur social propose un relogement :

1° au locataire occupant un logement sous-occupé au sens de l'article 67 ;

2° au locataire occupant un logement non conforme à des obligations légales ;

3° au locataire occupant un logement devant faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

La typologie du logement proposé correspond à la composition de la communauté domestique du locataire.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1° :

1° si des enfants membres de la communauté domestique du locataire fréquentent une école fondamentale, le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans la même commune que le logement que le locataire est appelé à quitter, sinon dans une commune permettant l'accès aux lieux de scolarité des enfants au moment du relogement ;

2° le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans une localité depuis laquelle l'accès aux lieux de travail des membres de la communauté domestique du locataire est assuré.

Le locataire ayant refusé deux propositions de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la deuxième proposition de relogement, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1°, l'alinéa 4 n'est applicable ni aux locataires âgés de plus soixante-dix ans, ni aux locataires dont un membre de la communauté domestique est en situation de handicap. Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

(2) Sur demande du locataire, le bailleur social peut proposer un relogement :

1° au locataire occupant un logement dont la typologie ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique au sens de l'article 58, alinéa 1er, point 1° ;

2° au locataire en cas de changements concernant sa communauté domestique, l'état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique, ou en cas d'autres motifs graves et légitimes.

(3) En cas de vacance de logements de son parc, le bailleur social procède prioritairement aux éventuels relogements et ensuite à l'attribution de logements aux locataires nouveaux.

Art. 69. Regroupement familial

Si le bailleur social a connaissance, en vertu d'une pièce émise par le ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, qu'un candidat-locataire, ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale, a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3 de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, il peut lui attribuer un logement en considération de la future composition de sa communauté domestique.

Section 6 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement

Art. 70. Résiliation d'office du bail abordable

Si en cours de bail, un membre de la communauté domestique du locataire ne respecte plus les critères d'éligibilité prévus à l'article 55, le locataire en informe le bailleur social dans les meilleurs délais. A l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la notification au bailleur social, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Si le non-respect des critères d'éligibilité prévus par l'article 55 est constaté par le bailleur social, à défaut d'information du locataire, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification du constat de non-respect par le bailleur social au locataire.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la mise en demeure du locataire pour défaut de paiement de loyer et de charges, le bail abordable peut être déclaré résilié d'office par le bailleur social et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 71. Décès du locataire

Si en cours de bail, le locataire décède, le bail abordable est transmis à ses ayants droit s'ils répondent aux conditions d'éligibilité prévues à l'article 55 et si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, le bail abordable est résilié et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Art. 72. Indemnité d'occupation en cas de résiliation du bail abordable

Le locataire qui se maintient dans les lieux après la résiliation du bail abordable devient redevable pour le logement qu'il omet de quitter d'une indemnité d'occupation ne pouvant pas dépasser de 1,5 le plafond du loyer abordable qui lui est applicable, conformément à l'annexe III.

Art. 73. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Section 7 – Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d'habitation

Art. 74. Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

Les promoteurs sociaux propriétaires de logements, n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi, ainsi que les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain, propriétaires de logements, peuvent demander de soumettre ces logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de 9 années.

Le ministre statue sur avis de la commission. Les modalités de la compensation du service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain sont arrêtées dans une convention conformément aux principes de la présente loi.

Art. 75. Bail à usage d'habitation

Les logements soumis au bail abordable sont régis par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, à l'exception des articles 1er à 15.

Chapitre 6 – Registre national des logements abordables

Section 1re – Collecte et saisie

Art. 76. Objet du registre national des logements abordables

(1) Le ministre tient un registre national pouvant répertorier les logements abordables, les acquéreurs et les occupants de ces logements, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique, ainsi que des bailleurs sociaux, nommé « le registre national des logements abordables ». Ce système de collecte et de saisie est établi à partir des informations transmises par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux.

(2) Les logements des promoteurs publics ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et les logements abordables des promoteurs publics sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

Les logements abordables des promoteurs sans but de lucre sont inscrits au registre pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.

Les logements soumis aux dispositions du bail abordable conformément à l'article 74 pendant la durée de la soumission sont inscrits au registre.

(3) Le ministre et le bailleur social sont les responsables conjoints du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du registre.

Le ministre peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un agent de son ministère en fonction des attributions de cet agent. Le Centre des technologies de l'information de l'État a la qualité de sous-traitant en matière de services informatiques et de sécurité informatique.

Le bailleur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents en fonction des attributions de cet agent.

Les données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires, selon les modalités de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.

Les données après avoir été rendues anonymes peuvent servir à des fins de statistiques.

Art. 77. Données à caractère personnel traitées

Les catégories de données traitées des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel, sont les données relatives à :

1° leur identification ;

2° la nationalité ;

3° une éventuelle mesure de curatelle, tutelle ou autre protection des majeurs ;

4° leur situation socio-économique ;

5° leur lieu de travail et leur employeur ;

6° leur logement actuel ;

7° au logement abordable attribué.

Les données relatives à la nationalité peuvent être traitées à des fins statistiques seulement.

Le ministre traite les données relevant de toutes les catégories de données énumérées à l'alinéa 1er lorsque l'instruction, la gestion ou le suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires rend ce traitement nécessaire.

Art. 78. Communication de renseignements d'autres autorités

(1) En signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire d'inscription, le demandeur-locataire et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique donnent leur consentement explicite à ce que le ministre a accès, pour chaque membre de la communauté domestique, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'État, et à ce qu'il obtient la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande.

Dans ce cas, le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'attribution d'un logement abordable sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires, demander, pour chaque membre de leur communauté domestique:

1° à l'Administration des contributions directes la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;

c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale la transmission des données suivantes :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) la date et la durée de l'affiliation ;

c) la durée de travail hebdomadaire ;

d) le nom, le prénoms et les coordonnées de l'employeur ;

e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;

5° au Fonds national de solidarité la transmission des données suivantes :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale, et leur montant ;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant ;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale, et leur montant ;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant ;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire, et leur montant ;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation, et leur montant ;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants la transmission des données suivantes: l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide, et leur montant ;

7° à l'Agence pour le développement de l'emploi la transmission des données suivantes : les bénéficiaires des indemnités de chômage et leur montant ;

8° au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions la transmission des données suivantes : l'indication si la personne concernée est demandeur d'un regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3 de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

(2) Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur-locataire, un candidat-locataire et un locataire ou tout autre membre de la communauté domestique, les données à caractère personnel suivantes :

1° les nom et prénoms ;

2° la nationalité ;

3° le numéro d'identification national ;

4° le sexe ;

5° les date et lieu de naissance ;

6° la date de décès ;

7° l'état civil ;

8° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le locataire.

Art. 79. Accès aux renseignements

(1) L'accès aux renseignements énumérés à l'article 78 prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

(2) Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 78 dans les limites y prévues aux agents de son ministère, nommément désignés, par lui en fonction de leur attribution.

L'accès des agents d'un bailleur social est limité aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires répondant aux besoins spécifiques couverts par son domaine d'intervention et pertinentes pour l'attribution de logements aux personnes parmi lesquelles le choix se fait. Le bailleur social a accès aux données des logements qu'il gère et aux données de ses locataires dans le cadre de l'exercice de son activité de bailleur social.

(3) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec le motif de consultation.

(4) Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires ont accès aux données qui les concernent. En se portant demandeur-locataire ou candidat-locataires, de même que par le fait qu'ils

signent un bail pour un logement abordable, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires marquent leur accord à ce que leurs données soient traitées conformément à ce qui précède, ce dont ils sont informés au moment de leur demande et de la signature d'un bail. L'opposition de leur part à ce que les données les concernant soient collectées ou traitées emporte de plein droit retrait de leur demande ou résiliation du bail, si cette opposition est maintenue après une information spéciale des conséquences d'un maintien de leur opposition.

(5) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;

2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ; la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracées dans le système informatique mis en place ; les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Les modalités du traitement des données peuvent être précisées par un règlement grand-ducal.

Art. 80. Changement de données

En cas de changement des informations transmises par eux, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux informent le ministre sans délai.

Art. 81. Défaut de transmission

Le défaut fautif de transmission au ministre des informations nécessaires à la tenue du registre ou la transmission d'informations manifestement erronées par le promoteur social ou le bailleur social donne lieu, après mise en demeure restée infructueuse, à l'application d'une amende de 1°000 euros par logement abordable et par mois au profit de la trésorerie de l'État.

Le défaut par le bailleur social d'exercer ses missions ne peut pas être préjudiciable pour le candidat-locataire ou le locataire.

Section 2 – Contrôle des conditions d'attribution

Art. 82. Contrôles

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles afin de vérifier si les conditions pour l'attribution d'un logement abordable sont remplies.

(2) L'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux peuvent être vérifiées en cas de doute, sans que cette vérification puisse être systématique.

(3) Le ministre peut à tout moment procéder ou faire procéder à des contrôles spécifiques lorsqu'il existe des présomptions de fraude.

(4) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Art. 83. Visites des logements

En cas de doute quant au respect des conditions d'attribution du logement abordable, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Lorsque l'entrée au logement est refusée aux agents du ministre, le traitement du dossier d'attribution d'un logement abordable est suspendu jusqu'à ce que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires ou les locataires aient fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de leur dossier.

Art. 84. Instruction des dossiers

En cas de changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son dossier, le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire informent le bailleur social sans délai en joignant, le cas échéant, les pièces justificatives de ce changement.

Le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire sont tenus, sur demande du bailleur social, de fournir tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi administratif de leur dossier dans les deux mois.

Chapitre 7 Voies de recours et dispositions financières

Art. 85. Voies de recours

Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution des participations financières et des compensations de service public prévues par la présente loi, ainsi que les décisions concernant l'octroi, le refus ou le retrait de l'agrément du bailleur social sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Art. 86. Dispositions financières

Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs publics, à l'exception du Fonds du Logement, dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

Chapitre 8 Dispositions modificatives

Art. 87. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée.

Par dérogation à l'alinéa 1er, les chapitres 1er à 2 *sexies*, et l'article 66 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur aussi longtemps qu'ils n'ont pas été abrogés par une autre loi.

Art. 88. Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

L'article 29*bis*, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

« Les logements réservés en vertu du paragraphe 2 du présent article constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du # relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires. ».

Art. 89. Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement

1° L'article 2, point 1°, de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement est modifié comme suit :

« 1° la réalisation de logements abordables au sens de la loi du # relative au logement abordable ; ».

2° À l'article 3, point 14°, de la même loi, le point final est remplacé par un point-virgule et il est ajouté un nouveau point 15° qui prend la teneur suivante :

« 15° la réalisation de mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification de réalisation de logements abordables. »

Art. 90. Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

L'article 2, point 1°, de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. est modifié comme suit :

« 1° « logement abordable » : tout logement abordable conformément à l'article 3 de la loi du # relative au logement abordable; ».

Chapitre 9 – Dispositions transitoires et finales

Art. 91. Régime transitoire du loyer abordable

Au moment de l'entrée en vigueur de la loi, le loyer à payer par le locataire d'un logement ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable.

Lors de la première révision des loyers effectuée conformément à l'article 63, le bailleur social calcule :

1° le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 61 ;

2° la différence entre le loyer abordable net et le loyer dû visé à l'alinéa 1er.

Si le loyer abordable net est inférieur au loyer dû visé à l'alinéa 1er, le loyer abordable net est applicable.

Si le loyer abordable net est supérieur au loyer dû visé à l'alinéa 1er, le loyer à payer par le locataire est adapté de la façon suivante :

1° au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, sans pouvoir être inférieur au loyer dû visé à l'alinéa 1er ;

2° au cours de la deuxième année, le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence visée à l'alinéa 2 point 2°, la dernière révision des loyers effectuée selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

3° à partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable.

Si au cours de la période transitoire, la composition de la communauté domestique du locataire change, le loyer abordable net est applicable, sans minoration.

Le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 63.

Art. 92. Régime transitoire de l'agrément du bailleur social

Au moment de l'entrée en vigueur de la loi, tout promoteur social, se trouvant tenu par une convention d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en cours, bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de trois ans. Il perd sa validité par le non-usage pendant une durée de six mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi.

Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.

Art. 93. Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires. Les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi.

Art. 94. Régime transitoire pour le choix du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire choisit son bailleur social. A défaut de ce faire, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Art. 95. Régime transitoire pour l'inscription des logements au registre

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tous les logements visés par l'article 74, paragraphe 2, sont inscrits au registre.

Art. 96. Evaluation

La consultation des bases de données d'administrations, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'études ou d'enquêtes scientifiques dans le domaine du logement abordable peut être autorisée par le ministre sur demande dûment justifiée, lequel fixe les conditions et limites sous lesquelles cette consultation pourra être effectuée.

Art. 97. Terminologie

Dans tous les textes de loi et de règlement, la référence au logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles de logements, au logement bénéficiant d'aides à la pierre, au logement social, au logement à coût modéré, au logement subventionné ou encore à des formulations similaires employant ces termes s'entend comme référence au logement abordable.

Art. 98. Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi relative aux logements abordables »

Art. 99. Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le #

*

ANNEXE I :

Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte sans enfant	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants	8 000
Enfant supplémentaire	890

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte sans enfant	4 055
Communauté domestique sans enfant	6 220
Communauté domestique avec 1 enfant	7 345
Communauté domestique avec 2 enfants	8 310
Communauté domestique avec 3 enfants	9 025
Enfant supplémentaire	1 005

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

ANNEXE II :

Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte	3 185
2 adultes – 0 enfant	4 890
1 ou 2 adultes – 1 enfant	5 770
1 ou 2 adultes – 2 enfants	6 525
1 ou 2 adultes – 3 enfants	7 090
Enfant supplémentaire	790
Adulte supplémentaire	1 050

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

ANNEXE III :

Détermination du loyer abordable

1. *Loyer abordable brut*

a. *Détermination du loyer abordable brut*

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * (35\% - 10\%) \right]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 61

RND = Revenu net disponibles déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10%, conformément à l'article 61, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35% du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

a. *Plafond du Loyer abordable brut*

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35% du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	*Seuil du Taux d'effort maximal*	*Seuil du Plafond de Loyer*
Type de communauté domestique	*Revenu mensuel (euros)*	*Revenu mensuel (euros)*	*Revenu mensuel (euros)*
1 adulte	1 435	3 595	4 055
1 adulte – 1 enfant	2 155	4 935	5 570
1 adulte – 2 enfants	2 725	5 720	6 455
1 adulte – 3 enfants	3 300	6 925	7 815
enfant supplémentaire	430	905	1 020
2 adultes – 0 enfant	2 155	5 510	6 220
2 adultes – 1 enfant	2 725	6 505	7 345
2 adultes – 2 enfants	3 300	7 360	8 310
2 adultes – 3 enfants	3 875	8 000	9 025
enfant supplémentaire	430	890	1 005
Adulte supplémentaire	575	1 185	1 335

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

b. *Application des paramètres pour la détermination du Loyer abordable brut*

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2. *Loyer abordable net*

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a. Le loyer abordable brut est réduit de :
   - 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;
   - 2,5 pour cent lorsque l'appartement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b. Le loyer abordable brut est augmenté de :
   - 10 pour cent pour les maisons.

c. *Le forfait compensatoire pour performance énergétique*

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au Tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficience énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	*Forfait mensuel en euros*
50m^2 ou moins	15
51 à 70m^2	20
71 à 90m^2	25
91 à 110m^2	30
111 à 130m^2	35
131 à 150m^2	40
151m^2 et plus	45

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Application du loyer forfaitaire en cas de non-conformité du locataire envers ses obligations

Le locataire est tenu de répondre à une demande d'informations du bailleur social dans un délai de deux mois. A défaut, le bailleur social peut demander un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire, conformément aux dispositions de cette annexe.

Le locataire qui se maintient dans les lieux après la résiliation du bail abordable devient redevable pour le logement qu'il omet de quitter d'une indemnité d'occupation ne pouvant pas dépasser de 1,5 fois le plafond du loyer abordable qui lui est applicable, conformément aux dispositions de cette annexe.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Chapitre 1er Généralités

Article 1er Objectifs

Cet article se comprend comme l'introduction à la loi et énonce ses objectifs. Il s'agit en premier lieu de la réalisation du droit au logement tel qu'il est prévu de l'insérer dans la Constitution en projet de révision. L'article énumère à cet égard les axes prioritaires de l'action publique dans le domaine de la réalisation de logements rendus abordables grâce à une participation financière. Il s'agit en l'occurrence du développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ainsi que de la rénovation et de l'assainissement de logements existants. A chaque fois, l'action publique est appelée à veiller tout particulièrement à la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle. Le résultat attendu de ces efforts est l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste et ainsi le renforcement de la cohésion sociale via une inclusion sociale par le logement.

Comme le logement abordable se comprend comme une mesure d'aide pour les communautés domestiques qui éprouvent du mal à se loger sur le marché privé, il est réservé prioritairement aux personnes à revenu modeste. Dans cet ordre d'idées et pour correctement cibler les participations financières, un plafond de revenus est introduit pour être éligible au logement abordable.

Les termes utilisés sont à lire et à interpréter de sorte à pouvoir tenir compte de la constante et inévitable évolution des besoins en matière de logement abordable au fil de l'application de la loi.

En effet, dans une résolution adoptée par la Chambre des Députés en date du 1er février 2007, la Commission des Institutions et de la Révision constitutionnelle a été chargée « *d'étudier l'inscription du droit au logement dans la Constitution luxembourgeoise* ». La proposition de révision constitutionnelle actuelle prévoit ainsi l'introduction d'un droit au logement parmi les objectifs à valeur constitutionnelle libellé de la façon suivante : « L'État veille à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié ».[6]

Or, déjà la Déclaration Universelle des droits de l'Homme du 10 décembre 1948 prévoit dans son article 25.1. que « *toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille notamment pour l'alimentation, l'habillement,* ***le logement****, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires* ». Le droit au logement est également ancré dans la Charte sociale européenne révisée du 3 mai 1996, notamment l'article 31 de la Partie I qui précise que « *toute personne a droit au logement* », et le même article de la Partie II: « *En vue d'assurer l'exercice effectif du droit au logement, les Parties s'engagent à prendre des mesures destinées: 1) à favoriser l'accès au logement d'un niveau suffisant; 2) à prévenir et à réduire l'état de sans-abri en vue de son élimination progressive; 3) à rendre le coût du logement accessible aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes.* »

Même si cet objectif de valeur constitutionnelle ne crée pas un droit individuel au logement, susceptible d'être invoqué en justice, il impose au législateur de prendre les initiatives nécessaires pour permettre à toute personne de disposer d'un logement décent. Le présent projet de loi constitue dès lors une des pierres angulaires de l'action étatique en faveur de la réalisation de ce droit, ceci plus particulièrement en encourageant l'augmentation de l'offre de logements abordables.

Face à l'impératif de la sécurité juridique, le projet de loi propose une définition des termes de « logement abordable », « logement durable » et de « qualité résidentielle ».

L'expression « logement abordable » regroupe d'une façon générale tous les logements visés par la présente loi. En quelque sorte, les termes « logement abordable » viennent remplacer ceux de « loge-

6 Voir texte coordonné proposé le 23 juillet 2021 par la Commission des Institutions et de la Révision constitutionnelle : Chapitre II. – Des droits et libertés / Section 4. – Des objectifs à valeur constitutionnelle / Article 31ter.

ments subventionnés » ou de « logements subsidiés » couramment utilisés dans le contexte de l'exécution de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, ci-après la « loi du 25 février 1979 », tout en couvrant un éventail plus large de logements.

Le logement abordable comporte plusieurs sous-catégories de logements qui se présentent comme suit :

1. **Logements en location abordable**
   - 50% des communautés domestiques sont éligibles pour l'attribution de ce type de logement à raison de 75% pour les aides à la pierre.
   - Le loyer sera calculé selon le concept du bail abordable, tenant compte du niveau de revenu de la communauté domestique locataire.
   - Les participations financières à la réalisation de ce type de logements sont versées en contrepartie à une affectation des logements à cette catégorie pendant 40 ans pour les promoteurs sans but de lucre et de façon non limitative, c'est-à-dire pendant la durée d'existence des logements, pour les promoteurs publics.
2. **Logements en gestion locative sociale**
   - Il s'agit des logements tombant sous le régime de la gestion locative sociale et n'ayant pas bénéficié d'aides à la pierre. Seule la gestion des logements peut être éligible à une participation financière à condition que l'organisme en charge de la gestion ait conclu au préalable une convention avec le ministre ayant le Logement dans ses attributions.
   - Ces logements ne sont pas soumis aux règles du loyer abordable.
3. **Logements en vente abordable**
   - Ce régime sera comparable au régime actuel de la « vente subventionnée » avec emphytéose. Il est prévu que 60% des communautés domestiques deviennent éligibles.
4. **Logements en vente à coût modéré**
   - Ce régime sera comparable au régime actuel de la « vente non-subventionnée ». Actuellement cette pratique, parfaitement licite, n'est pas légalement encadrée.

     Le plafond sera conçu de façon à rendre 70% des communautés domestiques éligibles pour l'acquisition de ce type de logements.
   - Les logements en vente abordable et en vente à coût modéré seront soumis aux mêmes conditions de la concession du terrain par voie d'emphytéose contre paiement d'une redevance annuelle et d'un droit de rachat du logement pour le promoteur public.

Il convient encore de préciser que selon la terminologie utilisée par les dispositions afférentes de l'Union européenne, les participations financières pour le « logement abordable » prévues au titre de la présente loi s'entendent comme des participations financières pour le « logement social », même si les termes « logement social » ne sont pas utilisés tels quels par la présente loi. Toutes les conditions prévues et détaillées ci-après permettent de considérer qu'il s'agit de « logements sociaux ». L'abordabilité s'entend au sens strict par une relation directe entre les capacités financières des bénéficiaires et le coût du logement – tel que c'est le cas pour le loyer abordable – et au sens large par une abordabilité rendue possible grâce à une participation financière de l'État que ce soit dans la réalisation ou dans la gestion des logements en question. Par ailleurs, ces logements génèrent une plus-value sociale réelle par le fait qu'ils sont attribués prioritairement aux personnes à revenu plus modeste, d'où leur caractère de « logement social ». Or, au vu de la large accessibilité des logements, rendue possible grâce notamment à des projets de très grande envergure en train d'être réalisés à plusieurs endroits du pays, il a paru utile de mettre l'accent sur le caractère abordable des logements.

Le logement durable est celui répondant aux critères de durabilité exigés par le certificat de durabilité d'un logement (LENOZ) prévu par l'article 14*octies* de la loi du 25 février 1979.

En ce qui concerne la qualité résidentielle, celle-ci se compose de la qualité résidentielle des logements et de la qualité résidentielle de l'habitat. La qualité résidentielle des logements est déterminée par des critères d'habitabilité et de salubrité tels qu'ils sont fixés dans la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. La qualité résidentielle de l'habitat est déterminée par la fonctionnalité et l'attractivité des espaces publics et privés à proximité des logements. Les dimensions constitutives sont :

- la dimension environnementale et écologique, c'est-à-dire le calme, la qualité de l'air, le microclimat ou encore l'absence de nuisances ;
- la dimension sociale et culturelle, c'est-à-dire les interactions sociales, la sécurité, la qualité urbanistique du quartier ;
- la dimension infrastructurelle, c'est-à-dire la qualité et la proximité des équipements publics et de sports et de loisirs ainsi que de services et de commerces.

Le projet de loi renvoie ainsi aux même concepts que ceux retenus lors de l'élaboration de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

Article 2 Mesures

Cet article énumère les grands instruments que le législateur se donne pour mettre en œuvre la politique du logement et plus particulièrement la politique du logement abordable. Ces instruments sont au nombre de quatre. Il s'agit (1) de participations financières à la réalisation de logements destinés à la location abordable, à la vente abordable et à la vente à coût modéré versées aux promoteurs sociaux, (2) de participations financières à la réalisation de logements innovateurs et de logements résilients au changement climatique destinés à la location abordable, (3) de participations financières à l'activité du bailleur social, nouvellement introduit par la présente loi, et enfin (4) la mise en place d'un registre national des logements abordables.

Les participations financières, à caractère incitatif, visent à encourager la création de logements abordables et l'offre de services de bailleur social. Les bénéficiaires des participations se trouvent ainsi portés à entreprendre des projets et à exercer des activités qu'ils n'exerceraient pas en l'absence des participations ou seulement de façon plus limitée. Ils contribuent de la sorte à l'augmentation du nombre de logements abordables et à l'amélioration de l'habitat en accord avec la politique de logement de l'État.

Les participations financières à destination des promoteurs sociaux prennent la forme d'une subvention en capital et d'une bonification d'intérêts. Dans le contexte de la communication avec le public, elles sont dénommées « Aides à la pierre ».

Les participations financières à destination des bailleurs sociaux prennent la forme de participations financières aux frais de gestion.

Le projet de loi part de la prémisse que les bénéficiaires des participations financières exécutent un service d'intérêt économique général, non ou insuffisamment fourni par le marché, ce qui justifie l'octroi de participations financières. Les activités susceptibles de bénéficier de participations financières au titre de la présente loi sont à qualifier de services d'intérêt économique général au sens de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, ci-après la « Décision 2021/21/UE ».

Dans ce contexte, la Direction Générale de la Concurrence de la Commission européenne vient à la conclusion que dans l'arrêt du 24 juillet 2003, Altmark (C-280/00, EU:C2003:415), la Cour de justice de l'Union européenne a fixé quatre conditions permettant de faire échapper des participations étatiques à l'interdiction des aides d'État au sens de l'article 107 TFUE :

1. L'entreprise bénéficiaire doit effectivement être chargée de l'exécution d'obligations de service public, et ces obligations doivent être clairement définies.

   Ces obligations sont précisées parmi les conditionnalités auxquelles sont soumis les aides à la pierre et notamment l'obligation de destiner les logements crées soit à la location ou à la vente abordable. Ces conditions sont encore reprises et précisées le cas échéant dans les conventions entre l'État et les promoteurs ou bailleurs sociaux.
2. Les paramètres sur base desquels la compensation est calculée doivent être préalablement établis d'une façon objective et transparente.

   Ces paramètres sont arrêtés dans le cas de la présente loi autant pour le promoteur que pour le bailleur dans les articles traitant de la compensation de service public de façon à éviter toute surcompensation tout en assurant un traitement équivalent des promoteurs dans le temps.
3. La compensation ne doit pas dépasser ce qui est nécessaire pour couvrir tout ou partie des coûts occasionnés par l'exécution des obligations de service public, en tenant compte des recettes y relatives ainsi que d'un bénéfice raisonnable.

Cette obligation est respectée par la réalisation systématique et régulière d'audits comptables parmi les promoteurs ou bailleurs sociaux.

4. Lorsque le choix de l'entreprise à charger de l'exécution d'obligations de service public n'est pas effectué dans le cadre d'une procédure de marché public permettant de sélectionner le candidat capable de fournir ces services au moindre coût pour la collectivité, le niveau de la compensation nécessaire doit être déterminé sur la base d'une analyse des coûts qu'une entreprise moyenne, bien gérée et adéquatement équipée aurait encourus.

   Etant donné qu'un grand nombre d'acteurs peuvent introduire des demandes pour bénéficier des participations étatiques dans le contexte du logement abordable, il est d'autant plus important de réaliser systématiquement et régulièrement des audits comptables parmi les promoteurs ou bailleurs sociaux afin de déterminer un niveau de compensation adéquat.

Les participations financières au titre de la présente loi et toutes autres participations financières publiques éventuellement perçues au titre d'un même projet sont cumulables sans que leur somme puisse dépasser le seuil de financement total le plus élevé applicable à ces participations financières. Le seuil de financement le plus élevé constitue donc le plafond pour la totalité des participations financières à un même projet. A titre d'exemple, si pour un projet le seuil de financement total le plus élevé est celui prévu pour les logements destinés à la location abordable, à savoir 75%, la somme de toutes les participations financières publiques à ce projet ne peut pas dépasser 75% des dépenses pour ce projet.

En ce qui concerne plus particulièrement les participations financières prévues par la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0., celles-ci sont entièrement cumulables avec les participations prévues par le présent projet de loi. Actuellement, les participations financières au titre du Pacte logement 2.0. sont déjà entièrement cumulables avec les aides à la construction prévues par la loi de 1979. En adoptant le Pacte logement 2.0., le but du législateur était justement de créer un instrument incitant les communes à s'impliquer le plus possible dans la réalisation de logements abordables.

Le Registre national des logements abordables (RENLA) est une plateforme informatique mise à disposition par le ministère du Logement et qui a pour missions :

a. Au niveau de la gestion des demandes de logement :
   a. la collecte et l'instruction des dossiers des demandeurs-locataires ;
   b. la détermination de l'éligibilité d'une demande ;
   c. le classement des candidatures selon les critères de priorité, objectifs et mesurables ;
b. Au niveau de la gestion des logements abordables :
   a. la collecte des données relatives aux logements abordables pour lesquels les éventuels déficits d'exploitation sont pris en charge sur base d'une convention avec le bailleur social ;
c. Au niveau du suivi des locataires :
   a. la mise à disposition d'une plateforme de calcul du loyer pour les bailleurs sociaux à travers laquelle les bailleurs sociaux vont gérer les adaptations de loyer en fonction de l'évolution de la situation des communautés domestiques locataires.

Article 3 – Définitions

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Ses missions sont énumérées à l'article 30.

Le candidat-locataire est la ou les personnes physiques qui remplissent les conditions d'éligibilité pour se voir attribuer un logement locatif abordable. Il est inscrit sur la liste d'attente du registre.

La commission est la commission consultative qui donne son avis au ministre en amont de la prise de ses décisions.

La définition de la communauté domestique est calquée sur celle applicable en matière de REVIS, ce concept étant déjà connu par les acteurs professionnels impliqués.

Le demandeur-locataire est la ou les personnes physiques qui a introduit, ou fait introduire notamment par un bailleur social, une demande de location d'un logement abordable auprès du registre. Après instruction de son dossier et s'il remplit les conditions d'éligibilité, il devient candidat-locataire.

Le locataire est la ou les personnes physiques qui louent et habitent un logement locatif abordable.

Le logement abordable est le terme générique qui regroupe toutes les catégories de logements abordables, à savoir ceux destinés à la vente abordable, à la vente à coût modéré, à la location abordable,

à la location abordable pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire (qui bénéficient d'une participation financière à un taux plus élevé), aux étudiants et à la gestion locative sociale.

Le ministre est le ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Le terme « promoteur public » regroupe les promoteurs désignés comme tels déjà par la loi de 1979, à savoir les communes, les syndicats de communes, les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes (i.e. en pratique la Société Nationale des Habitations à Bon Marché) et le Fonds du Logement.

Le promoteur public exerce les activités d'architecte et de promoteur immobilier sans être titulaire d'une autorisation d'établissement et sans que ces activités puissent être qualifiées de libérale ou de commerciale dans son chef. Il peut bien évidement recourir à des prestataires externes pour ces activités. Conformément au principe du caractère dynamique des références, la référence aux promoteurs publics au sens de l'article 16 de la loi de 1979 doit s'entendre comme visant les promoteurs publics au sens de la présente loi.

La disposition relative à la vente en état futur d'achèvement est reprise de la loi de 1979.

A cet égard, il est encore précisé que l'État ne figure pas parmi les promoteurs publics (ni d'ailleurs parmi les bailleurs sociaux). Ceci est conforme à la politique constante selon laquelle l'État ne construit et ne gère pas lui-même des logements abordables.

Le terme « promoteur sans but de lucre » regroupe les promoteurs privés sans but de lucre ou promoteurs « associatifs » qui déjà actuellement sous le régime de la loi modifiée du 25 février 1979, ci-après désignée par la « loi de 1979 », sont des partenaires très actifs dans la création de logements locatifs bénéficiant d'aides à la constructions d'ensemble. Les termes « aides à la construction d'ensembles » ne sont plus utilisée par la présente loi, mais ceux de « participations financières ». A des fins de communication, les termes « aides à la pierre » sont encore souvent utilisés. Conformément au principe du caractère dynamique des références, la référence aux promoteurs privés au sens de l'article 16 de la loi de 1979 doit s'entendre comme visant les promoteurs sans but de lucre au sens de la présente loi.

Les communautés religieuses bénéficiant d'un soutien financier annuel de l'État sont actuellement celles visées par les lois du 23 juillet 2016 réglant le montant et les modalités d'octroi du soutien financier annuel. Il s'agit de l'Eglise catholique, de l'Eglise orthodoxe au Luxembourg, de la communauté israélite du Luxembourg, de la communauté musulmane du Grand-Duché de Luxembourg, de l'Eglise anglicane du Luxembourg, de l'Eglise protestante du Luxembourg et de l'Eglise protestante réformée du Luxembourg.

Une « coopérative de logements » peut devenir promoteur sans but de lucre si elle est reconnue société d'impact sociétal. Tel était déjà le cas sous le régime de la loi de 1979.

L'exercice de l'activité de promoteur social est réservé à des promoteurs sans but de lucre. Cette restriction se justifie par l'objectif de préserver la nature abordable des logements en cause tout au long de leur existence.

Le terme « promoteur social » est introduit par la présente loi. Il constitue le terme générique regroupant l'ensemble des promoteurs qui réalisent des logements pouvant bénéficier des participations financières étatiques (aides à la pierre).

La définition de la qualité résidentielle correspond à celle déjà fournie pour la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

Le registre est le registre national des logements abordables nouvellement introduit, en abrégé le « RENLA ».

Chapitre 2 Promoteur social

Section 1re – Vente abordable

Article 4 Réalisation de logements destinés à la vente abordable

Paragraphe 1er

Seuls les promoteurs publics sont éligibles à une participation financière pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable.

Tout comme sous le régime de la loi de 1979, la participation financière est ventilée entre tous les logements réalisés destinés à la vente abordable en pouvant distinguer entre les maisons et les appartements. Elle est au final destinée aux acquéreurs des logements, afin qu'ils puissent bénéficier d'un prix plus avantageux. Le promoteur public la bonifie aux acquéreurs éligibles, à l'exception de la part de la participation financière liée à l'acquisition du terrain et de la participation financière pour le préfinancement de l'acquisition du terrain. Cette exception s'explique par le fait que le promoteur public reste propriétaire du terrain (ou en est lui-même emphytéote) et que les acquéreurs des logements deviennent emphytéotes du terrain accueillant leur logement. Dans la mesure où les frais de viabilisation particulière et ordinaire sont intégrés dans le calcul du prix de vente aux acquéreurs éligibles, les participations financières y relatives devront leur être bonifiées. En cas de participation financière pour l'acquisition d'un terrain déjà viabilisé, il y aura lieu de déterminer la part du prix se rapportant à la viabilisation, à moins que cette partie du prix ne rentre pas dans le calcul du prix de la vente à l'acquéreur éligible. Les frais d'études sont intégrés dans les frais de viabilisation.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit le taux maximal de la participation financière.

A cet endroit, il est précisé que l'exigence prévue par l'article 24 de 1979 n'est plus reprise. Les communes n'ont donc plus besoin de supporter elles-mêmes une charge équivalent au tiers de la participation financière relative aux frais d'étude et à l'aménagement de terrains, de sorte que la réalisation de logements destinés à la vente abordable pèse encore moins sur leur budget dans le nouveau régime.

Paragraphe 3

Les montants maximaux éligibles de tous les coûts éligibles à une participation financière sont plus élevés pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable et résilients au changement climatique. Ceci se situe notamment dans le contexte de la Stratégie nationale à long terme en matière d'action climat « Vers la neutralité climatique en 2050 » adoptée par le Conseil de Gouvernement le 30 juillet 2021. La nécessité d'encourager la réalisation de logements résilients au changement climatique s'est manifestée une fois de plus lors des intempéries et inondations catastrophiques survenues au Luxembourg en été 2021. L'appréciation du caractère résilient au changement climatique suit par la force des choses l'évolution des nouveautés scientifiques et des standards dans la construction de logement. En raison de la technicité inhérente à cette matière, le ministre prend ses décisions sur avis de la commission.

Paragraphe 4

Les logements destinés à la vente abordable et bénéficiant à ce titre de participations financières doivent rester abordables pendant toute leur durée de vie. Ils doivent dès lors être revendus à des acquéreurs éligibles après l'exercice son droit de rachat par le promoteur. Ceci correspond à la logique que l'effet positif de ces deniers publics investis dans la création de logements abordables doit rester acquis à la société au-delà du premier acquéreur d'un logement. Afin de garantir ce maintien dans l'abordabilité des logements destinés à la vente, les terrains accueillant ces logements ne peuvent être cédés aux acquéreurs des logements en pleine propriété, mais doivent l'être exclusivement sous la forme d'un droit d'emphytéose. Une vente en pleine propriété du terrain n'est pas permise. A cela s'ajoute que le promoteur doit disposer d'un droit de rachat des logements pendant toute leur durée de vie au fil des ventes successives.

Partant, au vue des contraintes spécifiques liées à l'emphytéose et au droit de rachat, notamment des capacités financières à long terme que cela implique dans le chef du promoteur, il a été choisi de limiter l'octroi de participations financières pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable aux seuls promoteurs publics.

La participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente. Il s'agit de la participation financière pour la viabilisation y inclus les frais d'études, le terrain n'étant pas vendu (mais cédé sous forme d'emphytéose).

Dans l'idée de concentrer les efforts des promoteurs publics sur la réalisation de logements abordables, au moins 60 % des unités de logement d'un projet de vente doivent être vendus à des acquéreurs éligibles pour une vente abordable et au maximum 40% peuvent être affectés à la vente à coût modérée. Ces pourcentages s'appliquent seulement à la partie vente d'un projet d'un promoteur public et n'affecte donc pas la partie location d'un projet. Il est rappelé dans ce contexte que la réalisation de logements

destinés à la location abordable est à privilégier de façon générale par les promoteurs publics, conformément à la politique du logement du Gouvernement.

Article 5 Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

Afin de garantir la complémentarité et la diversité sociale dans les projets de logements qu'il réalise ou dans les quartiers ou ils se situent, le promoteur public peut réaliser des logements destinés à la vente à coût modéré.

La participation financière est limitée à l'acquisition du terrain, ce qui s'explique par le fait que le promoteur public reste propriétaire du terrain et le concède « seulement » en emphytéose à l'acquéreur du logement. L'acquéreur doit supporter les frais de viabilisation y inclus les frais d'études qui sont ventilés sur les logements par le promoteur public.

La vente à coût modéré se distingue de la vente abordable au niveau des plafonds de revenu des acquéreurs éligibles qui sont plus élevés. Les plafonds de revenu ont néanmoins toute leur importance dans la mesure où ils permettent d'assurer que les logements réalisés par les promoteurs publics soient vendus aux acquéreurs qui en ont le plus besoin pour ne pas avoir, ou seulement difficilement, accès aux logements du marché privé. Le prix du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé par le promoteur public en tenant compte du coût de revient.

A cet endroit, il est encore rappelé qu'au moins 60 % des logements d'un projet de vente doivent être vendus à des acquéreurs éligibles pour une vente abordable et au maximum 40% peuvent être affectés à la vente à coût modérée.

Le concept de la vente à coût modéré n'est pas entièrement nouveau dans la mesure où déjà sous l'égide de la loi de 1979, les promoteurs publics pratiquaient différentes variantes de « vente non subventionnée ». Il est rappelé que la vente à coût modéré doit se faire avec emphytéose sur le terrain et droit de rachat pour le promoteur public.

Article 6 Prix du logement destiné à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Le promoteur public, ne devant pas faire de bénéfice dépassant un bénéfice raisonnable lors de la réalisation de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré, le prix de vente du logement est fixé en fonction du coût de revient. Ceci vaut aussi bien lors de la vente au premier acquéreur que lors de la revente aux acquéreurs successifs suite à l'exercice du droit de rachat.

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour avis préalablement à sa mise en vente. Ceci permet au ministre d'apprécier pour chaque projet individuellement l'établissement par le promoteur public du coût de revient et de tout autre élément du prix de vente.

A titre d'illustration, les auteurs de la loi souhaitent indiquer que le coût de revient est composé notamment des éléments suivants :

– des coûts directement affectables à la construction, comprenant les travaux de conception, les frais d'études et de plans d'études, le prix des travaux d'aménagement, de viabilisation et de construction, les frais de surveillance et de réception des travaux, de suivi de levée des réserves, d'organisation de mises en concurrence et d'adjudication, les frais de suivi administratif du projet et les charges financières de préfinancement, peu importe si ces coûts sont générés par les activités propres du promoteur lui-même ou par des prestataires extérieurs rémunérés par le promoteur ;
– les coûts indirects à supporter par le promoteur au vu du financement de ses frais de fonctionnement pour autant que ces coûts indirects peuvent être justifiés par une comptabilité analytique adaptée identifiant le cas échéant les différents centres de coûts et une clé d'affectation des frais généraux, notamment lorsque le promoteur dispose de services internes chargés du moins pour une partie substantielle des travaux de conception, d'études, de suivi administratif, de réception et de suivi des levées de réserves et qu'il doit veiller au préfinancement de ces activités y compris des assurances et d'une couverture des risques. Le coût de revient peut ainsi inclure un coefficient d'entreprise.

A cet égard, il convient encore de mentionner que les promoteurs publics sont fortement engagés à respecter les montants maximaux des coûts éligibles. Par ce biais, le coût de revient des logements est indirectement encadré.

Dans un souci de transparence et de prise de conscience de deniers publics investis par tous les impliqués, la participation financière doit clairement ressortir de l'acte de vente.

Les promoteurs publics choisissent les acquéreurs en conformité aux critères d'éligibilité prévu par la loi et ceci de façon à permettre l'acquisition des logements abordables à des communautés domestiques issues de toutes les catégories de revenus éligibles.

Article 7 Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

Paragraphe 1er

Les logements destinés à la vente abordable et à la vente à la coût modéré devant de par leur nature être réservés aux acquéreurs qui en ont le plus besoin, leurs acquéreurs doivent répondre aux conditions socio-économiques énumérées dans le présent article.

Il s'agit essentiellement des mêmes catégories de conditions que celles applicables aux bénéficiaires d'aides individuelles au logement.

Les conditions de revenu applicables pour l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable sont celles fixées de telle façon à rendre ces logements accessibles aux premiers 6 déciles de la population résidente.

Les conditions de revenu applicables pour l'acquisition d'un logement destiné à la vente à coût modéré sont celles fixées de telle façon à rendre ces logements accessibles aux premiers 7 déciles de la population résidente.

Les acquéreurs éligibles sont cependant exclus du bénéfice des primes prévues par le régime des aides individuelles, réservées désormais aux acquéreurs de logements sur le marché privé, étant donné qu'ils bénéficient déjà des conditions beaucoup plus avantageuses liées à l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré réalisé par un promoteur public. Ils peuvent néanmoins bénéficier, le cas échéant, d'une garantie étatique et/ou d'une subvention d'intérêt.

Dans un souci de cohérence, il est renvoyé à la définition de la communauté domestique fournies par la loi relative aux aides individuelles au logement qui elle est calquée sur celle applicable en matière de REVIS.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2. Si au moment de la signature de l'acte authentique avec le promoteur, la composition de la communauté domestique aura changé, l'acquéreur éligible devra de facto demander un nouveau certificat d'éligibilité.

Si après la remise des clés du logement abordable, il s'avère que les conditions prévues au point 2 de l'alinéa 1er ne sont pas respectées, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. Ceci signifie que si neuf mois après la remise des clés, l'acquéreur du logement est encore propriétaire d'un autre logement, le promoteur public peut agir en résolution de la vente. Le délai de 9 mois est prévu pour donner suffisamment de temps à l'acquéreur de vendre son ancien logement après avoir reçu les clés de son nouveau logement. En effet, pendant une phase transitoire, il doit pouvoir être propriétaire de 2 logements par la force des choses. Le délai de 9 mois est calculé à partir de la remise des clés et non de l'acte authentique pour tenir compte du fait qu'en matière de vente en état futur d'achèvement, la remise des clés est bien postérieure à l'acte authentique.

L'acquisition de droits indiqués au point 2 de l'alinéa 1er après la remise des clés du logement abordable n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement abordable. Donc si après la remise des clés, l'acquéreur du logement devient propriétaire d'un autre logement, par exemple par voie de succession, l'acte de vente n'en est pas affecté.

Paragraphe 2

La personne intéressée doit présenter au promoteur public un certificat d'éligibilité lui délivré par le ministre sur demande.

Le certificat d'éligibilité aura une période de validité de 6 mois à partir de la date de son émission. La validité du certificat d'éligibilité est considérée au moment de la signature du compromis de vente ou du contrat de réservation.

Après l'écoulement de ce délai, pour pouvoir obtenir un nouveau certificat, la personne intéressée devra introduire une nouvelle demande (déclenchant une nouvelle instruction), qui se fera principalement moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Section 2 – Emphytéose et droit de rachat

Article 8 Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, les acquéreurs acquièrent la pleine propriété des logements et deviennent emphytéotes du terrain, respectivement de la quote-part terrain, sur lequel le logement se trouve. Le promoteur public vendeur du logement bénéficie de par la loi d'un droit de rachat du logement pendant toute la durée de l'emphytéose. Ces règles sont spécialement prévues afin d'assurer que des logements ayant bénéficié de participations financières étatiques restent, pendant toute leur durée de vie, des logements abordables, voire des logements à coût modéré. En d'autres termes, il s'agit d'éviter que ces logements ne soient en quelque sorte « absorbés » par le marché privé au bout d'une certaine période et que l'effort initialement déployé par le promoteur public dans l'intérêt général et conformément à la politique du logement ne soit ainsi perdu. Il n'en reste pas moins que les terrains sont cédés sous forme d'emphytéose et que les règles de droit civil prévues pour ce droit réel continuent à s'appliquer par ailleurs. Les acquéreurs successifs des logements et preneurs de terrain bénéficient d'un droit d'emphytéose d'une durée minimale de 50 ans correspond à la durée minimale en matière de logement. Les promoteurs publics sont toutefois encouragés à prévoir des emphytéoses d'une durée de 99 ans.

S'il est vrai qu'à la fin de la durée de l'emphytéose, le promoteur public récupère les constructions, celles-ci devront être rénovées et présenteront normalement une valeur négligeable. Dans le cas contraire, le promoteur public aura tendance à prolonger la durée de l'emphytéose. Ceci devrait notamment être implicitement le cas si, en cas de rachat par le promoteur public, un logement sera revendu « en deuxième génération ». En effet, dans ce cas, la durée minimale de l'emphytéose sera de nouveau de 50 ans, ce qui devrait évidemment inciter l'acquéreur de maintenir son bien acquis en bon état.

En cas de décès des acquéreurs de logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit. Les conditions de revenus prévues à l'article 7 ne leur sont pas applicables. Les dispositions générales du droit des successions sont donc applicables.

Au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement doit être l'habitation principale et permanente à au moins un de leurs ayants-droit. A défaut, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9. Cette restriction est introduite dans le but d'assurer que le logement réalisé par le promoteur public conserve les caractéristiques essentielles de sa destination. Si les ayants droit reprenant le logement ne doivent pas répondre à des conditions de revenu, ils doivent néanmoins habiter personnellement le logement.

Un règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements. Dans les grandes lignes, le système de calcul actuel de la redevance est maintenu.

A des fins de sécurité juridique et de détermination de la compensation de service public notamment, la redevance d'emphytéose est fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.

Article 9 Droit de rachat du promoteur public

Cet article prévoit le droit de rachat du logement pour le promoteur public qui vaut pendant toute la durée de l'emphytéose.

La méthode de détermination du prix de rachat permet de garantir le prix abordable ou le prix à coût modéré des logements pendant toute la durée de la prédite emphytéose.

La méthode de détermination du prix de rachat est insérée dans les actes authentiques de vente notamment pour garantir que les acquéreurs successifs soient conscients des conditions spécifiques de la vente abordable et de la vente à coût modéré et pour éviter des difficultés ultérieures liées à la détermination du prix de rachat.

Le prix de rachat doit être égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public ou à l'État à l'acquéreur. Ainsi, il est évité que l'acquéreur en bénéficie deux fois. Au-delà des prescriptions prévues par cet article, chaque promoteur public peut affiner la méthode de détermination du prix de rachat selon ses besoins.

Le propriétaire ayant l'intention de vendre son logement doit en informer le promoteur ayant réalisé le logement. Comme le propriétaire du logement ne peut ni le vendre sur le marché privé ni le donner

en location, il bénéficie par contre de la possibilité de le revendre à tout moment aux conditions prédéterminées au promoteur. Le promoteur qui fait le rachat prend en charge les frais d'acte. Il se peut que ce ne soit pas le promoteur ayant réalisé le logement qui a été le vendeur lors de l'aliénation la plus récente en date. Dans la pratique, il ne peut pas être totalement exclu qu'un propriétaire omette de procéder à cette information. Le promoteur public sera informé de la vente en cours au plus tard par le notaire. Cependant, le propriétaire met en cause sa responsabilité civile bien évidemment.

Le promoteur public peut se faire substituer par un autre promoteur public. Le droit de rachat doit toujours s'exercer via un promoteur public, ceci plus particulièrement afin de garantir le respect des dispositions relatives à la détermination du prix de revente. A défaut de substitution de tout autre promoteur public, le droit de rachat est exercé par le Fonds du Logement. Il s'agit d'une obligation légale pour le Fonds du Logement. Ainsi, il est garanti que le logement en cause reste affecté à sa destination.

Il convient de remarquer que si le promoteur public exerce son droit de rachat, le droit d'emphytéose de l'ancien propriétaire du logement cesse également, ceci du fait de la confusion des qualités de propriétaire et d'emphytéote, ainsi que le veut le droit commun de l'emphytéose.

Article 10 Obligation d'occupation des acquéreurs

Afin de préserver au fil de leur existence la destination des logements de la vente abordable et de la vente à coût modéré, les acquéreurs et propriétaires successifs de ces logements (notamment les ayant-droits et les héritiers des acquéreurs) doivent les habiter à titre principal et permanent. Partant, ils ne peuvent pas donner en location le logement sans y habiter eux-mêmes.

Ainsi, notamment l'adresse des acquéreurs indiquée au registre national des personnes physiques doit correspondre à celle du logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré aussi longtemps qu'ils sont propriétaires.

En cas de violation de cette obligation, le promoteur public bénéficie d'un droit de résolution de l'intégralité de l'acte ayant comporté la vente du logement. Afin que cette possibilité de sanction soit efficace, le promoteur doit non seulement pouvoir demander au tribunal la résolution de la vente du logement, mais également de tous les autres éléments contenus dans l'acte ayant comporté la vente du logement, comme par exemple la concession d'un droit d'emphytéose.

A cet endroit, il est mentionné que le travail à domicile et l'exercice d'une activité professionnelle depuis le domicile compatible avec les dispositions applicables par ailleurs sont permis.

Les dispositions relatives à la dispense d'occupation sont inspirées de celles du crédit d'impôt dit « bëllegen Akt » prévu par la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation.

Section 3 – Location abordable

Article 11 Réalisation de logements destinés à la location abordable

Paragraphe 1er

Comme indiqué au commentaire de l'article 4, les participations financières aux logements destinés à la vente abordable sont réservées aux promoteurs publics. Les participations financières aux logements destinés à la location abordable visent tous les promoteurs sociaux. Le besoin en logements destinés à la location abordable étant le plus élevé, il a été choisi d'impliquer un maximum de promoteurs sociaux.

Il est rappelé à cet endroit que les participations financières couvrent l'intégralité d'un projet de logements, comme par exemple les emplacements de stationnement de voiture. Elles ne sont pas limitées au logement au sens strict. L'article 14 énumère les coûts éligibles.

Paragraphe 2

Le taux maximal ordinaire de la participation financière pour les logements destinés à la location abordable est de 75% des coûts. Ce taux devient d'application identique pour tous les promoteurs sociaux.

Il n'est pas prévu d'augmenter ce taux afin de préserver une certaine responsabilisation de promoteur social pour le développement efficace et économe des logements.

Paragraphe 3

Le projet de loi prévoit la possibilité d'une augmentation du montant maximal des coûts éligibles pour logements innovateurs. Rien ne s'oppose à ce que les logements innovateurs soient des logements abordables au sens de la loi, de sorte que la réglementation prévue pour les logements locatifs abordables est applicable aux logements innovateurs, ceci permettant d'encourager le progrès dans le domaine du logement abordable.

Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. Dans la mesure où de par leur caractère innovateur justement, les logements innovateurs sont susceptibles de ne pas rentrer dans les limites des coûts éligibles, les dérogations que le ministre peut accorder en vertu de l'article 14 sont susceptibles d'être plus fréquentes que pour ce type de logements que pour les logements ordinaires.

La participation financière pour logements innovateurs est limitée à la location abordable que ce soit lors de la première réalisation de logements ou lors de la rénovation lourde de logements. Elle ne peut donc pas être accordée pour des logements destinés à la vente.

Paragraphe 4

Dans un esprit similaire aux logements innovateurs, les montants maximaux éligibles sont plus élevés pour la réalisation de logements destinés à la location abordable et résilients au changement climatique que ce soit lors de la première réalisation de logements ou lors de la rénovation lourde de logements. Ceci se situe notamment dans le contexte de la Stratégie nationale à long terme en matière d'action climat « Vers la neutralité climatique en 2050 » adoptée par le Conseil de Gouvernement le 30 juillet 2021.

Paragraphe 5

Le logement destiné à la location abordable devant être géré par un bailleur social, il appartient au promoteur social de choisir le ou les bailleurs sociaux auxquels il entend confier la gestion des logements locatifs abordables de son parc immobilier. Le contrat de bail entre le promoteur social et le bailleur social relève de la liberté contractuelle, sans qu'ils puissent par ce biais se concéder des avantages contractuels susceptibles d'entraîner une surcompensation.

L'entité du promoteur social peut également exercer le rôle de bailleur social à condition de disposer de l'agrément.

A défaut par le promoteur social de trouver un bailler social pour la gestion de ses logements, après avoir déployé de réels efforts de cherche le Fonds du Logement peut assumer cette fonction. Comme le Fonds du Logement est le plus grand acteur dans le domaine ce rôle lui incombe logiquement.

Article 12 Réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants

Paragraphe 1er

La participation financière aux logements pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire peut se faire à un taux encore plus favorable, à savoir au taux de 100 %.

Ces logements ne sont pas soumis aux dispositions du bail abordable, comme celles-ci ne répondent pas aux spécificités des demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire. Dans ce contexte, il est rappelé que ces logements ne sont par ailleurs ni soumis aux dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, ni à celles de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Les promoteurs publics sont des fois amenés à réaliser ces logements dans le cadre de projets de grande envergure. La gestion de ces logements est en général assurée par l'Office national de l'accueil ou ses partenaires. Il sera également envisageable – comme par le passé – que les promoteurs publics réalisent de telles structures dont la gestion sera assurée par des bailleurs sociaux relevant de l'associatif.

Paragraphe 2

La participation financière aux logements locatifs destinés aux étudiants peut se faire au taux ordinaire de 75%. Les dispositions du bail abordable ne sont pas adaptées aux étudiants qui peuvent être

considérés comme des locataires d'une catégorie spécifique. Parant, elles ne leur sont pas applicables. En pratique, le gestionnaire de ces logements, notamment l'Université du Luxembourg ou un autre établissement d'enseignement supérieur agréé, veillera à mettre en place des règles adaptées.

Article 13 Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

Paragraphe 1er

Outre la participation financière accordée lors de la réalisation des logements destinés à la location abordable, le promoteur social mettant en location ces logements peut encore bénéficier d'une compensation de service public pour le service d'intérêt économique général qu'il assure.

La compensation de service public est composée d'une part d'une couverture des frais d'exploitation et d'autre part d'une rémunération du capital propre investi par le promoteur social. La rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans un projet de logements comprend tant le capital propre investi dans la réalisation de logements que celui dans le terrain viabilisé. Les deux composantes de la compensation de service public sont déterminées par unité de logement. Le capital propre investi par le promoteur social comprend tant ses « vrais » capitaux propres que le fonds empruntés (auprès d'une banque) pour la réalisation du projet de logements.

La compensation de service public, de par sa nature, doit être demandée au ministre. Le paiement de la compensation de service public se fait sous la forme du loyer perçu mensuellement du bailleur social. Le bailleur social bénéficie à son tour d'une compensation de service public prévue par l'article 40. Il est précisé que si le promoteur et le bailleur social sont une seule et même personne morale, ce paiement peut se faire sous la forme d'un simple jeu d'écritures comptables, une comptabilité analytique adaptée devant exister pour les activités de promoteur social et de bailleur social.

L'hypothèse du défaut de paiement par le bailleur social est encore prévue dans l'intérêt du promoteur social. Dans ce cas, il peut demander le paiement de sa compensation de service public au ministre. Le ministre pourra évidemment se retourner contre le bailleur social et procéder le cas échéant à une compensation de dettes.

La compensation de service public prévue à cet article est une compensation maximale qui ne pourra pas être dépassée. Un décompte indiquant la compensation effective est établi pour chaque projet.

Conformément à la Décision 2021/21/UE, la compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la réalisation et à la gestion des logements destinés à la location abordable.

Paragraphe 2

La couverture des frais de gestion est plafonnée. Elle vise à couvrir les frais directs et indirects encourus par le promoteur social pour le suivi, en qualité de propriétaire, des logements donnés en location. Il s'agit d'une couverture forfaitaire fixée par unité de logement et applicable à tous les logements existants de tous les promoteurs sociaux. La différence entre cette couverture et les frais réels du promoteur social sera à son bénéfice ou à sa perte.

La compensation de service public du Fonds du Logement étant prévu par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », cet établissement public est exclu de la couverture des frais d'exploitation prévue par la présente loi. La compensation de service public du Fonds de Logement continuera à être établie conformément aux dispositions de sa loi organique.

Paragraphe 3

En ce qui concerne la rémunération du capital propre investi, il est distingué entre capital propre investi par le promoteur social (1) dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé et (2) dans la construction de logements abordables.

Au terme de la convention conclue entre le promoteur et l'État, la rémunération du capital propre investi aura permis de couvrir le capital propre investi par le promoteur ainsi que de lui assurer un bénéfice raisonnable sur ce capital propre investi.

Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital propre investi en raison de leur qualité d'acteur public tenu à l'objectif constitutionnel de veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié.

Cette exclusion est d'ailleurs à situer dans la continuité des modalités de calcul des loyers prévues par le règlement grand-ducal du 16 novembre 1998. Le montant des loyers en résultant se situait à un niveau tellement bas qu'il ne saurait avoir couvert une rémunération du capital propre investi.

Paragraphe 4

Le taux de la rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 150 points de base. Le capital propre investi est pris en considération et non la valeur vénale du terrain.

Le taux de la rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatif à la construction et la rénovation de logements ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne majoré d'une prime de 100 points de base, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 250 points de base.

La rémunération du capital propre investi est mise en place pour la part d'un projet de logements abordables non couvertes par les participations financières. Le promoteur social perçoit cette rémunération moyennant les loyers indexés qui lui sont versés par le bailleur social.

Le but est de préserver l'attractivité et l'équité du système pendant la durée de 40 ans. Pendant une période aussi longue, les évolutions du marché risquent en effet d'être diverses et aléatoires, de sorte qu'une éventuelle adaptation en moitié de parcours semble opportune, mais seulement si elle s'avère effectivement nécessaire. Il se peut qu'elle ne soit pas nécessaire car l'inflation est prise en compte via la rémunération par le loyer, laquelle est fixée de la même façon même après 20 ans ce qui contribue à la prévisibilité.

Les taux de rémunération du capital propre sont fixés par règlement grand-ducal pour donner la prévisibilité nécessaire aux promoteurs sociaux.

Paragraphe 5

Le montant de la compensation de service public est déterminé pour chaque logement en fonction du montant de la couverture des frais d'exploitation et des taux de rémunération du capital propre investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21. Par première mise en location du logement, on entend la location du logement par le promoteur social au bailleur social.

Exemple :

Un logement de 100 m^2 est réalisé par un promoteur social et donné en location à un bailleur social. La réalisation de ce logement coûte 500.000 euros, dont 200.000 euros pour le terrain viabilisé et 300.000 euros pour la construction.

Le promoteur a en outre obtenu une participation financière de 375.000 euros sur base d'une convention conclue pour une durée de 40 ans, soit 150.000 euros pour le terrain viabilisé et 225.000 euros pour la construction.

Le taux à court terme de la Banque centrale européenne est de 0 points de base.

En ce qui concerne la compensation pour frais d'exploitation, celle-ci peut ne peut pas dépasser 130 euros par mois, soit 1.560 euros par année.

En ce qui concerne la rémunération pour capital investi pour la première année, celle-ci se calcule comme suit :

Pour la partie terrain :

Capital investi : 200.000 – 150.000 = 50.000 euros

Taux appliqué : + 1.5%

Rémunération du capital investi : 1.5% * 50.000 = 750 euros

Pour le terrain viabilisé, la rémunération annuelle sera donc de 750 euros.

Pour la partie construction :

Capital investi : 300.000 – 225.000 = 75.000 euros

Taux appliqué : + 2.5%

Rémunération du capital investi : 2.5% * 75.000 = 1.875 euros

Pour la construction, la rémunération annuelle ne peut donc pas dépasser 1.875 euros.

Pour ce logement, la rémunération annuelle totale pour capital investi ne peut donc pas dépasser 750 + 1875 = 2.675 euros. Cette rémunération est adaptée annuellement à l'évolution de l'indice du coût de la vie.

Ainsi le taux de rémunération annuel du capital investi est de 2,14%.

A cela s'ajoute cependant la prise en charge des frais d'exploitation du promoteur social.

Paragraphe 6

En cas d'un versement supérieur au plafond établi conformément aux paragraphes 1er à 5 et pour éviter une surcompensation, tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie l'État.

Section 4 – Coûts éligibles et participations financières spécifiques

Article 14 Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables

Paragraphe 1er

Cet article énumère les coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables. Ces coûts sont regroupés en 5 catégories établies en fonction des grandes étapes d'un projet de réalisation de logements.

La loi prévoit, premièrement, un pourcentage maximal des participations financières à la réalisation de logements abordables. Ce pourcentage se situe à 75% pour la réalisation de logement destinés à la location abordable et aux étudiants. Il est encore rappelé que pour la vente abordable, le pourcentage se situe à 50% des frais en relation avec l'acquisition et de la viabilisation du terrain, les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances ainsi que des frais d'a frais d'études et d'honoraires, et que pour la vente à coût modéré, le même pourcentage de 50 % s'applique uniquement aux frais en relation avec l'acquisition du terrain. Deuxièmement, cet article introduit des montants maximaux éligibles par mètre carré de la surface brute ou de la surface non aménageable destinées au logement pour les différents types de coûts éligibles. Il s'agit en effet de limiter l'investissement de deniers publics aux coûts raisonnables et de décourager par ce biais des dépenses « somptueuses » de la part des promoteurs sociaux. Ainsi, indépendamment de la somme des coûts exposés par le promoteur social, la participation financière est plafonnée par les montants maximaux éligibles.

La participation financière à un projet peut être non seulement plafonnée, mais être totalement refusée, notamment si les coûts de ce projet dépassent les plafonds prévus à cet article de façon significative. Dans la mesure où les deniers publics doivent être gérés en bon père de famille, il s'agit de les réserver aux projets les plus efficients et de ne pas les gaspiller pour des projets substantiellement trop chers.

Au vu de la complexité inhérente à cette matière, il est précisé que des expertises peuvent être demandées par le ministre lors de l'instruction des dossiers de demande.

Les caractéristiques de construction et d'équipement des logements résultent de ces pourcentages et montants maximaux. Au vu de la technicité de la matière, ils peuvent encore être précisés par un règlement grand-ducal tel que prévu au paragraphe 7. A cet endroit, il est relevé qu'il n'existe plus de disposition expresse prévoyant des limitations de surface des logements abordables, celles-ci étant réglées à travers un cahier des charges précisant des fourchettes de taille raisonnable par type de logement et en fonction du nombre de chambres à coucher. Ceci facilitera notamment la réalisation de logements « en grappe », c'est-à-dire des logements consistant en plusieurs petits studios équipés d'une salle de bains, parfois d'un coin cuisine, reliés entre eux par de grandes pièces communes (séjour et cuisine). Ce type de logement permet plus particulièrement de réaliser des logements intergénérationnels et des colocations de jeunes (ou de moins jeunes).

Les concepts de la surface construite brute et de la surface non aménageable correspondent à ceux que les professionnels connaissent du domaine du plan général d'aménagement d'une commune (règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).

Déjà à l'heure actuelle, le cahier des charges pour le développement de logements abordables mis à disposition des promoteurs sociaux par le ministère du Logement précise :

« *On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment (hauteur sous plafond > 1.80m) et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux.*

Est considéré comme aménageable (hauteur sous plafond > 1.80 m) tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salle de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

Est à considérer une surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, y compris l'isolation thermique et le parachèvement.

[…]

Pour la rénovation : Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, y compris l'isolation thermique et le parachèvement. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

[…]

Les surfaces des emplacements, des garages souterrains etc. figurent dans la SNA.

[…]

Ne sont pas à considérer parmi les surfaces [SCB] ni [SNA] : les balcons, les loggias et les terrasses. »

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain non viabilisé et à la viabilisation ordinaire.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain viabilisé.

Il convient de préciser si le prix au sens strict d'un terrain viabilisé reste en dessous du plafond du montant maximale éligible, les coûts de travaux de viabilisation de moindre envergure de ce terrain peuvent être imputés sur ce poste à concurrence du plafond prévu.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit le régime applicable à la construction.

Quant aux aménagements de l'espace extérieur privé, il peut s'agir en pratique de l'espace commun d'un immeuble collectif ou de l'espace privé d'une maison.

En raison des aléas de toutes natures inhérents à la rénovation, le ministre peut accorder une dérogation aux plafonds pour les coûts de rénovation de bâtiments anciens. Cette possibilité est limitée à la rénovation. Il s'agit en effet d'inciter les promoteurs sociaux à respecter les plafonds bien connus lors de la construction de nouveau projets, étant donné qu'ils sont à l'origine de ces projets dès le début et ont dès lors la possibilité de les diriger dans leur intégralité.

Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit le régime applicable à la rénovation et des remises en état de logements existants. Les intervalles des rénovations éligibles peuvent dépendre des spécificités d'un projet et de la nature des travaux de rénovation.

Paragraphe 7

Les montants en euros indiqués dans cet article sont des montants plafonds nets. Il s'agit donc de montants sans TVA, droits d'enregistrement ou honoraires notamment. Ils sont indexés.

Ce paragraphe constitue la base légale d'un règlement grand-ducal à prendre dans une matière à haute technicité.

Ce règlement grand-ducal prévoit les modalités secondaires, les mesures d'exécution, relatifs aux projets de logement qui sont par nature des éléments plus techniques.

En fixant les catégories et les plafonds des coûts éligibles, la loi prévoit les éléments essentiels et un cadrage suffisant. Il est à souligner que la loi prévoit des montants plafonds que le règlement grand-ducal peut encore préciser et limiter à des niveaux inférieurs aux montants plafonds prévus dans la loi. En effet, les plafonds plutôt généreux fixés par la loi nécessitent d'être précisés par règlement grand-ducal afin de les rapprocher à la réalité du terrain tout en préservent la gestion en bon père de famille de deniers publics et une certaine flexibilité afin de réagir à des évolutions non prévisibles des coûts de construction.

De façon générale pour tous les paragraphes concernés de cet article, en prévoyant qu'une dérogation ne peut être accordé que « si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur », le pouvoir du ministre n'est pas à considérer comme un pouvoir discrétionnaire absolu, mais comme étant assorti de critères, à savoir de la complexité particulière des travaux et du fait que cette complexité doit être indépendante de la volonté du promoteur. Il s'agit d'une matière éminemment technique, réservant toujours des surprises. Avant l'accord de la dérogation, le ministre recueillera encore l'avis de la commission consultative (prévue à l'article 20) composée *d'hommes et de femmes de l'art*.

La possibilité de dérogation est donc entourée de critères de nature à cerner la situation exceptionnelle et de guider le ministre dans sa décision. Le risque d'arbitraire est ainsi exclu.

Il convient encore de relever qu'en pratique, cette possibilité de dérogation servira pour pouvoir tenir compte de coûts liés à des contraintes ou prescriptions techniques, urbanistiques, culturelles ou environnementales devant être exposées pour obtenir la délivrance de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires. Cela peut concerner la conservation du patrimoine culturel, la réalisation de la qualité résidentielle ou des exigences environnementales particulières par exemple.

Article 15 Emplacements de stationnement de voiture

Les promoteurs sociaux sont contraints par les règlementations communales de réaliser des emplacements de stationnement de voiture dans le cadre des projets de logements de location abordable. Il peut s'agir aussi bien d'emplacements liés à des logements, donc à utiliser théoriquement par les habitants de ces logements, que d'emplacements destinés au public. La réalisation de ces emplacements, ainsi que des infrastructures annexes, représente des coûts souvent conséquents mais non évitables pour les promoteurs sociaux. Il a donc été choisi de les rendre éligibles à une participation financière de 75% (article 11) dans le but d'éviter que ces coûts constituent un frein à la réalisation par les promoteurs sociaux de logements locatifs abordables qui rencontrent des difficultés à les couvrir d'une autre façon. Cela est d'autant plus vrai que les promoteurs sociaux sont souvent contraints de réaliser un nombre d'emplacements par unité de logement qui est largement supérieur au besoin des habitants, mais qui représentent des coûts de réalisation comparables aux coûts d'une chambre à coucher.

Dans l'idée omniprésente de la bonne affectation des deniers publics, le promoteur social doit rester propriétaire de ces emplacements. Il ne peut donc pas les vendre.

Article 16 Participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable

Cette disposition vise à adapter le paiement des participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable aux besoins de liquidités du promoteur social qui peut selon la volonté du propriétaire du terrain être amené à devoir payer une redevance unique ou des tranches de redevances annuelles.

Article 17 Participations financières pour le préfinancement

Au cours de la phase de planification et de réalisation des logements destinés à la vente abordable, précédant la réception de l'acte de vente du logement, le promoteur public doit disposer de moyens de préfinancement. Cette disposition prévoit une participation financière limitée à 24 mois.

Le préfinancement se fait la plupart du temps sous la forme d'une ligne de crédit accordée par un établissement de crédit. L'appel à cette ligne de crédit ne se fait pas forcément en continu mais en fonction des dépenses liées au projet suivant son évolution.

Dès lors, il se peut que les appels successifs à cette ligne de crédit s'étirent sur plusieurs mois jusqu'à épuisement total du montant du crédit.

C'est pourquoi, la période pendant laquelle un promoteur peut faire appel à la participation financière pour le préfinancement peut s'étaler sur une période maximale de 24 mois en total et non pas forcément deux ans en continu.

Le taux de 75 % étant un taux maximal, il n'est pas nécessaire de prévoir en plus un taux maximal du taux d'intérêt à supporter par le promoteur public.

Une participation financière pour le préfinancement des logements destinés à la location abordable n'est pas prévue, étant donné que pour ces logements, les promoteurs sociaux reçoivent le paiement des participations financières au fur et à mesure de l'introduction de leurs décomptes auprès du ministre.

Article 18 Collaboration entre promoteurs sociaux

Lors de la réalisation d'un projet de logements, plusieurs promoteurs sociaux peuvent être amenés à collaborer que ce soit en raison de la situation des immeubles en leur propriété, de leurs respectives compétences spécifiques liées à leur objet social ou autres. La politique du logement souhaitant encourager ces collaborations, il est expressément prévu que chaque promoteur social impliqué dans un projet commun peut bénéficier pleinement des participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Section 5 – Procédures et convention

Article 19 Procédure de demande

Paragraphe 1er

Conformément aux objectifs de la politique de digitalisation, les promoteurs doivent introduire leur demande de participation financière moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État. Outre les avantages bien connus de la digitalisation, cet outil informatique permettra d'effectuer un meilleur suivi des projets de logements abordables et d'extraire plus facilement des informations et statistiques nécessaires pour la prise de décisions à court, moyen et long termes dans tous les domaines de la politique du logement que ce soient les domaines du social, de la construction, du financement ou autres.

Un délai de deux années à compter du premier décaissement de la dépense pour laquelle la participation financière est sollicitée est prévu pour inciter les promoteurs sociaux à une certaine rigueur en ce qui concerne l'introduction de leurs demandes de participation financière et par ce biais assurer une meilleure prévisibilité des dépenses publiques. Dans l'intérêt de la lutte contre la pénurie de logements abordables et donc de permettre la réalisation d'un nombre maximal de logements abordables, le ministre peut proroger ce délai dans des cas exceptionnels dûment motivés.

Toutefois les promoteurs sociaux sont vivement incités à approcher l'État dans le stade le plus précoce possible de leur projet. Idéalement, le développement du projet est accompagné dès le tout début par le ministre ce qui facilitera et accéléra le traitement de la demande de participation financière.

Le délai de deux années court à partir de l'introduction d'une demande en bonne et due forme pour une participation financière, et non seulement à partir de la date de la convention qui est forcément postérieure à la demande.

Il est encore précisé que le délai de deux années est compté par convention (prévue par l'article 21). Ceci est important pour les grands projets qui se déroulent en plusieurs phases.

L'article 25, paragraphe 3, prévoit le délai pour les demandes de paiement de tranches de la participation financière après signature de la convention.

Il est encore relevé que les conventions relatives aux participations financières ne sauraient être considérées comme des marchés publics de travaux ou des marchés publics d'une autre nature. Le ministre ne procède pas à un appel de projets, mais les promoteurs sociaux approchent le ministre en vue de l'octroi d'une participation financière pour leur projet. Les services du ministre accompagnent ce projet pour le rendre éligible aux participations financières prévues. Les participations financières constituent non seulement la rémunération de travaux, mais elles sont soumises au respect d'un certain nombre de conditions visant le maintien dans l'abordabilité des logements.

Paragraphe 2

Dès l'introduction de sa demande de participation financière, le promoteur doit fournir une description de son projet la plus avancée disponible et les besoins de financement déjà connus, donc un maximum d'informations permettant au ministre d'évaluer l'éligibilité aux participations financières du projet ou d'accompagner le promoteur dans l'évolution de son projet en vue de le rendre éligible.

Le promoteur doit plus particulièrement déclarer les autres participations financières ou aides publiques demandées ou reçues au titre du projet pour éviter qu'un surplus de participations financières ou aides publiques soit accordé au titre d'un même projet.

Les participations financières au titre de la présente loi ne sauraient être accordées ou liquidées si le promoteur s'est soustrait à ses charges fiscales ou sociales. Dès lors, le ministre peut, avec l'accord préalable du promoteur, le vérifier auprès des administrations respectives.

Article 20 Procédure d'octroi

Paragraphe 1er

Lors de l'examen des demandes de participations financières, le ministre instruit le dossier en fonction des conditions d'achèvement et d'affectation prévues à l'article 14. En pratique, cette analyse des conditions d'achèvement et d'affectation est menée sur l'appui d'un cahier des charges du logement abordable régulièrement tenu à jour en concertation avec les promoteurs en vue d'assurer sa praticabilité.

Les conditions d'achèvement et d'affectation résultent des seuils fixés par cet article. En raison de leur niveau élevé de technicité, les modalités de leur mise en œuvre et les méthodes d'évaluation seront précisées par le règlement grand-ducal prévu au paragraphe 7.

Le ministre considère en outre les orientations en matière de politique du logement arrêtés par le Gouvernement. Ces orientations tiennent compte notamment des évolutions socio-économiques du pays et des ressources budgétaires mises à disposition.

L'octroi d'une participation financière relève par conséquent d'un pouvoir discrétionnaire, mais non arbitraire, du ministre, de sorte qu'un promoteur ne saurait prétendre à un droit à une participation financière.

Paragraphe 2

Le ministre prend sa décision sur base de l'avis d'une commission composée de collaborateurs en charge des dossiers d'aides à la pierre.

La commission se tient à la disposition des promoteurs dès les premières phases de leur projet, afin de les conseiller et guider dans le développement de leurs projets de logements conformément aux lignes du cahier des charges.

Paragraphe 3

Les règles de fonctionnement de la commission seront approuvées par le ministre. Elles seront publiques et facilement accessibles aux promoteurs. Le cas échéant, elles seront adaptées aux besoins pratiques de l'instruction.

Paragraphe 4

La gestion responsable des deniers publics exige que le ministre ne saurait accorder des participations financières au titre de la présente loi, si le promoteur en cause a par ailleurs des dettes vis-à-vis de l'État.

Article 21 Convention avec le promoteur social

Aucune participation financière ne peut être liquidée avant la signature d'une convention entre le promoteur et l'État.

Le promoteur doit tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités, de sorte à pouvoir contrôler qu'il n'y ait pas de surcompensation du projet en cause.

Article 22 Durée de la convention avec le promoteur social

Les logements locatifs des promoteurs publics ayant bénéficié d'une participation financière doivent rester affectés à la location abordable pendant toute leur durée d'existence. Cette obligation est due au

statut public de ces promoteurs et du rôle des pouvoirs publics d'assurer l'objectif constitutionnel qui est de veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié. Les efforts qu'ils investissent dans le logement abordable et qui sont encore encouragés par les participations financières de l'État doivent dès lors rester définitivement acquis au logement abordable. Pour pouvoir tenir compte d'éventuelles imprévisibilités et d'autres contraintes relevant de l'intérêt général, une dispense ministérielle à cette règle générale reste possible sur demande dûment motivée.

Les logements locatifs des promoteurs sans but de lucre ayant bénéficié d'une participation financière doivent rester affectés à la location abordable pendant une durée d'au moins 40 ans. Cette obligation d'affectation des logements pendant une durée relativement longue se justifie – notamment d'un point de vue économique et financier, mais également pour des raisons sociales – par le pourcentage conséquent de la participation financière. En effet, le fait que l'État contribue à raison de trois quarts du coût d'investissement justifie en quelque sorte un « amortissement » de cette participation financière sur un terme qui reste comparable à celui généralement applicable aux amortissements des immeubles d'habitation. Les logements sont ainsi en quelque sorte « immobilisés » pendant quatre décennies et le loyer perçu est relativement bas comparé au loyer du marché. Ainsi, même si au bout de 40 ans, le promoteur sans but de lucre peut librement disposer de ces logements, le risque d'une surcompensation est quasiment exclu en raison des contraintes antérieures.

Dix ans après la signature de la convention, les promoteurs publics peuvent changer l'affectation d'un logement destiné à la vente abordable vers la location abordable et *vice versa*. Ceci permet aux promoteurs publics de mieux tenir compte de l'évolution des besoins de logements destinés à location abordable et de logements destinés à la vente abordable, ainsi que de pouvoir promouvoir le cas-échéant des concepts tels que la location-vente. Pour éviter une éventuelle sous-compensation ou surcompensation, le montant de la participation financière pour ce logement est réévalué si besoin. En vertu de l'article 13, le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital propre investi, de sorte que le risque d'une éventuelle surcompensation ne se présente pratiquement pas si un de ces promoteurs affecte à la vente des logements initialement destinés à la location.

Article 23 Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession

Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

Pendant la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, une cession sous quelque forme que ce soit de ces terrains n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

Le promoteur doit donc notifier à l'État toute cession envisagée des projets visés en indiquant le prix. Les projets ayant bénéficié de généreuses participations financières, il revient à l'État de suivre, pendant la durée de la convention ou de l'emphytéose, les éventuels transferts de propriété et d'assurer ainsi que les logements concernés restent affectés à l'abordabilité.

L'État dispose idéalement d'un délai d'au moins deux mois à compter de la réception de la notification du projet de cession pour notifier au promoteur qu'il entend exercer son droit de préemption. Une aliénation ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration de ce délai.

En cas d'accord, le prix à payer par l'État correspond au prix convenu, déduction faite de la valeur de la part résiduelle relative de la participation financière.

En cas de désaccord, le prix pourrait être fixé par un expert qui est désigné soit d'un commun accord entre l'État et le bénéficiaire, soit, à défaut d'accord entre l'État et le bénéficiaire, par le Président du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg sur demande de la partie la plus diligente. Les frais de l'expert seraient supportés à parts égales par l'État et le bénéficiaire.

L'expert fixe le prix en tenant compte de la valeur vénale de l'objet.

Du prix fixé par l'expert est déduite la valeur résiduelle de la participation financière.

L'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir l'affectation des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pendant la durée restante de l'emphytéose.

Cela implique nécessairement qu'une convention avec le promoteur public venu en substitution définissant les obligations à charge de ce promoteur tiers est signée.

Dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession doit être réalisée dans les 12 mois de l'accord donné par l'État à la cession. Il est considéré qu'une période de 12 mois dépassée, les éléments à la base de la décision de l'État de renoncer à son droit de préemption sont susceptibles d'avoir changé dans une mesure telle que l'État ne prendrait plus la même décision, de sorte que le dossier doit être examiné à nouveau.

Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. L'action en nullité peut être intentée par le ministre ou par tout intéressé dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de cession, qu'il 'agisse d'un acte authentique ou d'un acte sous seings privés.

Article 24 Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le promoteur de ses obligations légales et conventionnelles, afin d'assurer la bonne affectation des participations financières qui sont des deniers publics.

En général, le contrôle s'exerce sur pièces, mais il peut également s'exercer sur place.

Article 25 Versement des participations financières

Paragraphes 1er et 2

Les participations financières sont liquidées sur base des pièces nécessaires. Les demandes de paiement (de tranches) de participations financières sont à introduire exclusivement par le biais de l'outil informatique mis à disposition par l'État. Le recours à l'outil informatique vise à faciliter et accélérer les processus de liquidation des participations financières aussi bien pour les promoteurs sociaux que pour le ministère.

Il est rappelé que les participations financières ne peuvent couvrir que les coûts éligibles qui sont directement associés à l'achèvement du projet.

Paragraphe 3

La demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation effective du logement pour lequel la tranche de la participation financière est demandée. Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur. Bien évidemment, le paiement d'une tranche d'une participation financière ne peut avoir lieu qu'après la signature d'une convention. Ce délai de deux années n'est pas à confondre avec celui prévu à l'article 19, paragraphe 1er, et qui vaut pour l'introduction d'une demande de participation financière pour un projet de logements menant seulement à la signature d'une convention.

Paragraphe 4

La participation financière pour les logements destinés à la vente abordable est liquidée lors des premières tranches sur la proportion minimale de 60 pour cent des acquéreurs éligibles visés à l'article 7, puis sur la proportion réelle. Cette pratique existait déjà sous la loi de 1979. Elle permet, d'un côté, de soulager la trésorerie des promoteurs publics par le paiement d'un acompte, et de l'autre côté, à l'État de payer le solde des participations financières à leur proportion correcte, une fois le décompte final établi.

Article 26 Perte du bénéfice des participations financières et remboursement

Paragraphe 1er

Les promoteurs qui, avant l'expiration d'un délai de 40 ans à partir de l'octroi d'une participation financière, aliènent un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou qui ne respectent pas ou plus leurs obligations légales et conventionnelles doivent rembourser la participation financière.

Paragraphe 2

L'obligation de remboursement prévue au paragraphe 1er peut paraître sévère. Elle a pour objectif de souligner l'importance de la bonne affectation des aides à la pierre. Il est prévu que dans des cas exceptionnels de force majeure ou de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur, le

ministre peut accorder une dispense de remboursement. Ceci permet au ministre de tenir compte de situations d'une dureté exceptionnelle auxquelles serait confronté le promoteur.

Paragraphe 3

Sans commentaire.

Paragraphe 4

Les participations financières visant le développement du logement abordable, ce but doit être atteint le plus tôt possible après le déboursement des deniers publics. Un délai de quinze ans suivant la signature de la convention est prévu pour la mise en valeur des immeubles (terrains ou terrains avec construction) bénéficiant de participations financières à ce titre. Le délai de quinze ans est considéré comme étant assez généreux, si néanmoins, en raison de complexités ou d'imprévus, ce délai ne peut pas être respecté, le ministre peut encore accorder une dispense. Afin d'inciter le promoteur de déployer un maximum d'efforts la dispense ne peut être accordée que pour un délai de cinq ans, renouvelable. L'hypothèse principale visée par ce paragraphe sont des terrains qui ne sont pas construits.

Paragraphe 5

Au vu de la complexité que les cas de remboursement sont susceptibles de présenter, le ministre rend les décisions quant au principe et au montant du remboursement sur avis de la commission consultative.

Paragraphe 6

Sans commentaire

Article 27 Remboursement d'un surplus de recettes

Si les participations financières permettent au promoteur de réaliser un surplus de recettes par rapport à la compensation de service public qui lui est due conformément à la loi, la réglementation en matière d'aides d'État et la politique du logement exigent qu'il doit ou bien le réinvestir dans des logements destinés à la location abordable ou bien le verser à la trésorerie.

Il va sans dire que la vente comprend la revente.

Article 28 Suivi des participations octroyées

La documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant 30 ans à partir de la fin de la convention. A défaut, une demande de remboursement de participations financières en cas de violation de obligations légales ou conventionnelles risquerait d'être impossible.

Article 29 Inscription hypothécaire

Cette hypothèque légale sert de sûreté à la bonne affectation des participations financières. Par ce biais, le ministre est informé ultimement d'un transfert de propriété des immeubles ayant bénéficié de participations financières, si les promoteurs sociaux, malgré leurs obligations légales et conventionnelles, omettent de ce faire.

L'adjudicataire recueille le logement avec les charges et obligations du régime des logements abordables, comme le droit de rachat du promoteur public. Il est également tenu des obligations résultant du droit d'emphytéose suivant les modalités initialement convenues entre le promoteur social et l'acquéreur éligible.

Si une banque déclenche une procédure de vente publique, le ou les logements quittent pour partie le régime du logement abordable. Avant de déclencher la procédure de vente publique, les banques sont invitées à entrer en contact avec les promoteurs sociaux en vue d'un rachat du logement par ces derniers. Les promoteurs publics sont vivement incités à faire toutes les diligences possibles pour racheter les logements.

Chapitre 3 Bailleur social

Section 1re – Missions du bailleur social

Article 30 Missions du bailleur social

Le bailleur social assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Il assure ainsi un service d'intérêt économique général aussi bien pour le propriétaire des logements, i.e. dans la majorité des cas un promoteur social, que pour les locataires qui habitent ces logements.

Cet article énumère les missions du bailleur social qui concernent essentiellement le suivi des locataires et l'entretien des logements. Plus particulièrement, il s'agit des missions suivantes :

a. Dans le domaine de l'attribution des logements

   En premier lieu, le bailleur social doit assurer un service d'information et de conseil aux personnes à la recherche d'un logement abordable. Ceci comprend également le suivi des candidats-locataires et la révision régulière des dossiers de candidature. Ensuite, lors de la vacance d'un logement de son parc, il doit en outre recourir aux informations gérées et mises à dispositions par le registre afin d'attribuer le logement aux candidats-locataires répondant aux critères d'attributions prévus aux articles 57 à 59.

b. Dans le domaine de l'accompagnement des locataires et de l'entretien des logements

   La location des logements se fera conformément aux dispositions du bail abordable. Le bailleur social est également en charge de l'accompagnement des locataires et responsable que la cohabitation dans les résidences évolue de façon harmonieuse. A cet égard le texte proposé s'inspire des missions qui sont celles du Fonds du Logement (voir article 2, paragraphe (2) de loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »). Dans ce contexte le bailleur social veille à l'entretien des logements et rend le promoteur social attentif aux besoins de remise en état et de rénovation éventuelle des immeubles.

   Le bailleur social exerce encore une fonction de « concierge ». Il refacture les frais des réparations locatives aux locataires dans la logique de l'article 64. Ceci n'exclut pas que les locataires puissent procéder eux-mêmes à certaines menues réparations. Le bailleur social refacture les frais des réparations à charge du propriétaire au promoteur social. Les détails sont à prévoir dans les contrats de bail entre le promoteur social et le bailleur social, et entre le bailleur social et le locataire bénéficiant d'un bail abordable.

   Le bailleur social exerce ses missions conformément aux dispositions de la loi. La lecture des articles 31 à 33 notamment permet encore de cerner davantage ses missions.

   Le bailleur social peut fournir, dans le cadre d'une convention avec l'État, tous autres services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché.

   En complémentarité de ses missions, le bailleur social peut exercer l'activité de syndic.

   Au vu de la complexité des missions et de l'importance d'assurer la qualité du service offert aux locataires, l'activité du bailleur est soumise à agrément.

   L'accompagnement des locataires et des membres de leur communauté domestique assuré par le bailleur social et axé exclusivement sur le savoir-vivre dans le logement n'est pas à confondre avec les tâches de suivi d'un office social ou d'un service de suivi social dont l'objet est plutôt une amélioration de l'intégration sociale et de l'autonomie d'action des familles ou personnes seules qui sont confrontées à des détresses multiples que ce soit au niveau social, médical ou autre. Dans le contexte des logements abordables, les deux sont complémentaires.

   Le bailleur social peut également gérer des logements du marché privé. Cette activité doit faire l'objet d'une comptabilité analytique adaptée et ne bénéficie pas d'une participation financière.

Article 31 Attribution des logements

Paragraphe 1er

Le bailleur social effectue l'attribution des logements locatifs abordables conformément aux critères et étapes prévus par la présente loi. A la suite de ce classement, le bailleur doit encore faire une enquête sociale. L'enquête sociale est menée par un(e) assistant(e) social(e). De par la nature des critères à évaluer, l'enquête sociale a toute son importance au stade de l'attribution des logements. Le bailleur

social peut déroger aux critères d'attribution de la présente loi, si d'autres obligations légales l'obligent à appliquer d'autres critères de priorité. A titre d'exemple, on peut citer l'obligation revenant aux communes en vertu de l'article 26 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitations (logements dits d'urgence) ou encore les obligations liées aux compétences territoriales des offices sociaux.

Il est évident que le déroulement pratique de l'organisation d'un bailleur social ne permet pas de refaire le classement tous les jours, mais que le bailleur social doit faire son travail sur base d'un classement effectué à un instant « t » qui ne peut pas remonter à plus de trois mois. Il peut s'appuyer sur le classement des candidats-locataires établi automatiquement par l'outil informatique du registre qui fournit une liste de classement à un instant « t ».

Il est prévu qu'à moyen terme, l'outil informatique du RENLA devienne de plus en plus performant, de sorte à faciliter au fur et à mesure les tâches du bailleur social et à optimiser les processus dans l'intérêt candidats-locataires. La liste d'attente nationale commune créée par le RENLA constitue déjà un énorme progrès pour les candidats-locataires. Leur chance de se voir attribuer rapidement un logement augmente par la mise en place de cet instrument. Les auteurs de la présente loi gardent à l'esprit l'élaboration d'un instrument d'attribution commun répondant plus particulièrement aux contraintes de la protection des données.

Paragraphe 2

Compte tenu de la complexité inhérente aux décisions d'attribution de logements, s'expliquant notamment par l'envergure importante du facteur humain, le bailleur social doit se doter d'une commission consultative. Les compétences professionnelles réunies dans les commissions consultatives sont encore particulièrement utiles, s'il s'agit d'évaluer d'éventuels besoins spécifiques des locataires. Cela est d'autant plus vrai que si d'après son objet social et son agrément, un bailleur social œuvre pour des locataires à besoins spécifiques.

En pratique, dans un but d'efficacité et d'homogénéité, les bailleurs sociaux peuvent opter pour des « commissions communes », en procédant à la nomination des mêmes personnes, dispositions des compétences professionnelles requises, dans leurs commissions respectives. De facto, ces commissions pourront alors siéger ensemble dans le respect des dispositions relatives au secret professionnel et à la protection des données.

Un règlement grand-ducal déterminera un cadre général pour la composition et le fonctionnement de la commission. Bien évidemment, les bailleurs sociaux procèdent eux-mêmes à la nomination des membres de de leur propre commission et à l'établissement d'un règlement d'ordre intérieur précisant le fonctionnement de leur commission en se basant sur le règlement grand-ducal.

Paragraphe 3

(3) Le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

En prévoyant la possibilité que le Fonds du Logement peut mener pour le compte d'un autre bailleur social des enquêtes sociales, il est évité que pour la même communauté domestique une enquête sociale soit quasiment systématiquement menée par plusieurs grands acteurs, ce qui conduirait à un gaspillage de ressources sans plus-value pour les candidats-locataires. En vertu de sa loi organique, la mission principale du Fonds du Logement est la mise en location de logement locatifs abordables. Le savoir-faire des enquêtes sociales lors de l'attribution des logements est donc particulièrement développé au sein de cet établissement public.

L'introduction de cette possibilité tient compte notamment d'une demande en ce sens formulée par le Fonds du Logement et la SNHBM, qui sont les deux promoteurs publics (et futurs bailleurs sociaux) ayant le plus grand parc de logements locatifs abordables. Il s'agit de les encourager à créer des synergies et d'employer de façon efficiente leur personnel socio-éducatif.

Il va de soi que les bailleurs sociaux, pour le compte desquels le Fonds du Logement fait des enquêtes sociales, devront lui rembourser les frais afférents.

Article 32 Gestion et accompagnement des locataires

Cet article énumère les tâches que le bailleur social doit assumer dans la cadre de la gestion des dossiers des locataires. Elles sont couvertes par la compensation de service public du bailleur social.

Le bailleur social étant en contact régulier avec les locataires et disposant d'agents formés dans le domaine social, il bénéficie des aptitudes et compétences requises pour assumer ces tâches.

Article 33 Gestion et entretien des logements

Cet article énumère les tâches à assurer par le bailleur social dans le cadre de la gestion et de l'entretien des logements. Ces tâches sont également couvertes par la compensation de service public du bailleur social.

Selon la nature des travaux d'entretien, les frais des travaux proprement dits sont refacturés aux locataires ou aux propriétaires, c'est-à-dire aux promoteurs sociaux. Si le promoteur social propriétaire d'un logement change, le bailleur social peut organiser des travaux de remise en état d'un logement pour celui-ci.

Le bailleur social peut sous-traiter ces tâches dans la limite des exigences de son agrément.

Il peut prester d'autres services pour le propriétaire des logements, comme par l'exemple le travail de syndic. Ces services ne sont cependant pas couverts par la compensation de service public. Ils peuvent bien évidemment faire l'objet de conventions librement consenties entre les acteurs concernés.

Section 2 – Agrément du bailleur social

Article 34 Conditions d'agrément

Cet article prévoit les conditions d'agrément à remplir par le bailleur social.

L'idée principale consiste à assurer la qualité du service offert aux locataires des logements abordables.

Ainsi, les collaborateurs du bailleur social doivent remplir les exigences professionnelles prévues et être nombre suffisant pour faire face à leurs tâches. Le personnel du domaine socio-éducatif relève de formations différentes, et notamment de celles de l'assistant social et de l'éducateur. Si le bailleur social mène lui-même des enquêtes sociales, il est évident que parmi ses collaborateurs doit se trouver au moins un(e) assitant(e) social(e).

Les exigences quant à la qualification professionnelle d'au moins un des responsables du bailleur social et à la durée hebdomadaire minimale de l'exercice de sa tâche par celui-ci, prévues au paragraphe 2, points 1 et 2, sont applicables à tous les bailleurs sociaux indépendamment du nombre de logements abordables qu'ils gèrent.

Conformément au paragraphe 2, points 3 et 4, les bailleurs sociaux, gérant au moins 30 logements abordables, doivent disposer d'au moins deux membres de leur personnel (les responsables faisant partie du personnel), ayant les qualifications suivantes :

1) une personne disposant (a) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine des finances, du droit ou de l'immobilier, (b) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement d'une pratique professionnelle effective et licite de cinq années dans le domaine de la gestion d'immeubles, (c) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement avec succès d'une formation donnant accès professions de l'immobilier organisée par la Chambre de Commerce ou d'une personne disposant d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine socio-éducatif, ceci en fonction de la qualification retenue pour un des responsables, ces qualifications devant être complémentaires ; et
2) une personne titulaire d'un diplôme d'aptitude professionnelle au sens de la loi du 19 décembre 2008 portant réforme de la formation professionnelle ou de tout autre titre de formation reconnu au moins comme équivalent dans le domaine de la construction ou de la gestion d'immeubles qui exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à 20 heures par semaine.

En outre, le bailleur social doit disposer des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructures appropriés. Dans ce contexte, il est par exemple fortement recommandé que le bailleur social se dote de procédures internes écrites.

Afin de garantir la continuité des services offerts par le bailleur social et la correcte affectation des derniers publics, il doit soumettre au ministre sa situation financière et un budget prévisionnel.

Le bailleur social peut recourir à des prestataires externes pour accomplir certaines de ses tâches.

Les auteurs du projet de loi sont conscients que ces conditions d'agrément impliquent qu'un bailleur social gère un certain nombre de logements afin de pouvoir rentrer ces coûts structurels. Cependant,

il est évident que ces conditions d'agrément ne sont pas exagérées par rapport à la tâche et aux responsabilités du bailleur social et que la gestion d'un certain nombre de logement est indispensable afin de pouvoir offrir un service de qualité aussi bien au promoteur social qu'aux locataires. Finalement la mise en place d'économies d'échelles s'impose également par rapport à une gestion responsable des deniers publics. L'ampleur de la tâche et des responsabilités du bailleur social exige que le bailleur social doit être une personne morale. Il est estimé qu'une personne physique ne saurait que difficilement y répondre, or, il s'agit au final de « protéger » les locataires des logements abordables.

Article 35 Honorabilité professionnelle

Les conditions d'honorabilité professionnelles sont celles qui sont usuelles dans le domaine des gestionnaires de services sociaux.

Article 36 Demande d'agrément

Paragraphe 1er

La demande d'agrément est adressée au ministre.

Paragraphe 2

Ce paragraphe distingue entre les demandeurs de droit privé et les demandeurs de droit public

Paragraphe 3

Compte tenu de la variété des bailleurs sociaux et des besoins spécifiques de leurs locataires cibles, il est impossible de dresser une liste exhaustive des renseignements et documents à fournir.

Paragraphe 4

Sans commentaire

Paragraphes 5 et 6

La durée de l'agrément est limitée à cinq ans pour encourager le dynamisme des bailleurs sociaux. Néanmoins, le renouvellement de l'agrément est souhaitable dans la mesure où il permet notamment aux locataires de garder leurs personnes de confiance en charge de leur dossier.

Paragraphe 7

Le Fonds du Logement et les offices sociaux, revêtant la forme de l'établissement public et œuvrant dans le domaine social en vertu de leur loi organique, sont des bailleurs sociaux au sens de la présente loi. Ils sont ainsi dispensés des conditions d'agrément et de la demande (y compris la demande de renouvellement) d'agrément de bailleur social.

Article 37 Retrait de l'agrément

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit les dispositions usuelles en matière de retrait d'agrément.

Paragraphe 2

Cette possibilité est prévue dans l'intérêt des locataires qui doivent en toutes hypothèses bénéficier des services d'un bailleur social sans interruption et ne porte pas entrave au principe qu'il revient au promoteur social de désigner un bailleur social pour la gestion de ses logements abordables.

Article 38 Mention de l'agrément

L'obligation de la mention de l'agrément est prévue dans un souci de transparence et de protection des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires, tout comme des promoteurs sociaux.

Article 39 Secret professionnel

Le secret professionnel est particulièrement important dans le domaine d'activités du bailleur social. Il traite notamment des données à caractère personnel des locataires. Même si cette disposition peut

être perçue comme superfétatoire dans le cadre de cette loi, les auteurs ont choisi de l'insérer pour souligner l'importance du secret professionnel dans le chef du bailleur social. En cas de violation, le droit pénal trouve application.

Section 3 – Compensations pour le bailleur social

Article 40 Compensation pour les frais directes et indirects du bailleur social

Paragraphe 1er

Pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables peut percevoir sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

Paragraphe 2

A l'heure actuelle, les acteurs du logement abordable poursuivent des activités diversifiées qui rassemblent souvent, dans la même entité, les rôles de promoteur social, de bailleur social, voire même de suivi social, ou du moins certains éléments de ces rôles.

De ce fait, la majorité des acteurs du logement abordable ne sont, à ce stade, pas en mesure de délimiter précisément les coûts qu'ils supportent en relation avec leur mission de bailleur social. C'est pour cette raison que, sur base des informations disponibles, un forfait, qui permet de couvrir les frais engendrés en lien avec l'activité du bailleur social, est déterminé. Ce forfait sera affiné, au fil du temps, en fonction du constat des coûts réellement engendrés par l'activité du bailleur social.

Ce forfait est un maximum déterminé par unité de logement géré. Le forfait est fixé annuellement par règlement grand-ducal sur base d'audits de deux bailleurs sociaux bien gérés. Cette approche consiste à effectuer une analyse statistique (e.g. moyenne, médiane, quartiles) des différents types de coûts engagés sur une période donnée par un échantillon d'acteurs opérant dans le secteur du logement abordable. Une fois ces indicateurs mesurés, il est alors possible de déterminer les forfaits et plafonds applicables aux bailleurs sociaux

Le forfait maximum qui est le résultat des audits est composé de différents facteurs, notamment :

1- les dépenses directes en relation avec les logements mises à disposition (frais directs en relation avec un logement géré) ;
2- le nombre des logements gérés ;
3- le personnel en charge de la gestion des logements, aussi bien sur le plan social que sur le plan technique ;
4- les frais généraux et de fonctionnement du bailleur social (*overhead costs*) ;
5- le taux de non occupation des logements détaillé selon les raisons qui ont mené à la non-occupation.

Sur cette base, un montant forfaitaire applicable à tous les bailleurs sociaux est fixé.

Pour fixer le montant de 150 euros, les coûts afférents du Fonds du Logement, le plus grand acteur de la location abordable, ont été considérés. Des clés de répartition ont été appliquées par département (service location, accompagnement social, gestion du patrimoine, comptabilité, support et direction) pour permettre d'identifier les fonctions assumées par ces départements en lien avec la mission de bailleur social.

Ces forfaits sont donc élaborés sur base d'hypothèses et d'indicateurs relatifs à l'organisation interne du bailleur social, notamment le nombre du personnel socio-éducatif par logement.

Paragraphe 3

Le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social. Le bailleur social doit indiquer sa situation face aux indicateurs.

En cas d'écarts, par exemple si un bailleur a moins de personnel socio-éducatif, le forfait peut être révisé à la baisse puisque la dépense encourue est moindre. Il restera néanmoins un forfait identique pour tous les bailleurs sociaux se trouvant dans la même situation et remplissant les critères d'établissement de la compensation de la même façon.

La détermination de la compensation de service public tient compte d'un taux raisonnable de logements inoccupés. Il peut s'agir par exemple de logements en cours de rénovation.

Paragraphe 4

La compensation de service public du Fonds du Logement étant prévu par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », cet établissement public est exclu de la compensation de service public pour le bailleur social prévue par la présente loi. La compensation de service public du Fonds de Logement continuera à être établie conformément aux dispositions de sa loi organique.

Si le Fonds du Logement gère des logements abordables d'un autre promoteur social (par exemple des logements abordables d'une commune qui souhaite confier cette tâche au Fonds du Logement) et s'il gère des logements soumis à titre facultatif aux dispositions du bail abordable, conformément à l'article 74, il bénéficie à ce titre de la même compensation de service public que pour les logements destinés à la location abordable qu'il a réalisés lui-même. Ceci permet de soumettre à un régime unique de compensation de service public tous les logements abordables gérés par le bailleur social Fonds du Logement.

Il est précisé à cet endroit, qu'en vertu de l'article 74, les promoteurs sociaux peuvent demander de soumettre aux dispositions du bail abordable des logements de leur parc qui ne sont pas des logements abordables au sens de la présente loi. Les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain bénéficient également de cette faculté.

Article 41 Comptabilité du bailleur social

Toujours dans l'idée de pouvoir assurer la bonne affectation des deniers publics, le bailleur social doit tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat relevant du service d'intérêt économique général et celui des autres activités.

Section 4 – Procédures et convention

Article 42 Procédure de demande

Paragraphe 1er

Conformément aux objectifs de la politique de digitalisation, et à l'instar des demandes de participation financière des promoteurs sociaux, les bailleurs sociaux doivent introduire leur demande de compensation moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État. Les avantages de l'outil informatique sont déjà énumérés au commentaire de l'article 19. Il permet encore de mieux comparer les bailleurs sociaux sur certains points clés. Dans cette idée, l'introduction d'un modèle de rapport financier est prévu. Les bailleurs sociaux ne sont bien évidement pas comparables sur tous les éléments en raison de leur taille différente, de leur objet social spécifique, etc.

Quant au rapport d'activités prévu au point 6, le bailleur social peut verser son rapport d'activités annuel. Il n'a pas besoin de faire établir un document à part, si son rapport d'activités annuel contient toutes les informations nécessaires.

La demande de compensation doit être introduite annuellement, afin de pouvoir assurer un suivi à court terme et de pouvoir constater rapidement si des ajustements de nature financière, sociale ou autre s'imposent ou s'avèrent utiles.

Paragraphe 2

La compensation au titre de la présente loi ne saurait être accordée ou liquidée si le promoteur s'est soustrait à ses charges fiscales ou sociales. Dès lors, le ministre peut, avec l'accord préalable du bailleur social, le vérifier auprès des administrations respectives.

Article 43 Procédure d'octroi

Paragraphe 1er

Le ministre instruit le dossier en vérifiant le respect des conditions prévues par la loi.

Paragraphe 2

La gestion responsable des deniers publics exige que le ministre ne saurait accorder une participation au titre de la présente loi, si le bailleur social en cause a par ailleurs des dettes vis-à-vis de l'État.

Article 44 Convention avec le bailleur social

Aucune compensation ne peut être liquidée avant la signature d'une convention entre le bailleur social et l'État. La durée de la convention ne peut pas excéder la durée de l'agrément du bailleur social.

Le promoteur doit tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités, de sorte à pouvoir contrôler qu'il n'y ait pas de surcompensation.

Article 45 Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le bailleur social de ses obligations légales et conventionnelles, afin d'assurer la bonne affectation des participations financières qui sont des deniers publics.

En général, le contrôle s'exerce sur pièces, mais il peut également s'exercer sur place.

Article 46 Versement de la compensation

Les compensations sont liquidées sur base des pièces nécessaires.

Des acomptes de la compensation de service public peuvent être payés en cours d'année dans l'intérêt de la trésorerie du bailleur social.

Article 47 Perte du bénéfice de la compensation

Paragraphe 1er

Les bailleurs sociaux qui ne respectent pas ou plus leurs obligations légales et conventionnelles doivent rembourser la compensation avec effet rétroactif au début de la dernière convention en cours.

Cette obligation de remboursement prévue au paragraphe 1er peut paraître sévère. Elle a pour objectif de souligner l'importance de la bonne affectation de cette compensation de service public. Le ministre peut accorder une dispense de remboursement, ce qui lui permet de tenir compte de situations d'une dureté exceptionnelle auxquelles serait confronté le bailleur social.

Paragraphe 2

Sans commentaire.

Article 48 Remboursement d'un surplus de recettes

Tout éventuel surplus réalisé dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable, notamment par le biais de la compensation de service public, sont à déduire de la prochaine tranche de la compensation à liquider ou verser à la trésorerie de l'État (si une déduction de la prochaine tranche n'est plus possible).

Article 49 Suivi des compensations octroyées

La documentation relative aux compensations octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant 30 ans à partir de la fin de la convention, par analogie au délai prévu pour la matière des participations financières et pour ainsi garder une vue d'ensemble du logement abordable sur le long terme.

Chapitre 4 Gestion locative sociale

Article 50 Cadre de la gestion locative sociale

L'instrument de la gestion locative sociale était introduit dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement par la loi du 23 décembre 2016 portant mise en œuvre de la réforme fiscale 2017, après une phase de projet pilote. Cet instrument permet d'accroître l'offre de logements locatifs appartenant tant à des propriétaires privés, personnes physiques ou personnes morales qu'à des propriétaires publics, dont notamment les promoteurs publics, et de constituer ainsi un complément à l'offre de logements locatifs abordables.

La gestion locative sociale consiste en la location d'un logement appartenant à un propriétaire tiers et ensuite à la mise à disposition de ce logement à une communauté domestique. Si l'organisme exerçant la gestion locative est lui-même propriétaire du logement en cause, il n'a par la force des choses pas

besoin de louer ce logement. Dans ce cas, la gestion locative sociale se limite à la mise à disposition de ce logement.

Les logements locatifs appartenant aux promoteurs publics et n'ayant pas bénéficié d'une participation financière peuvent dès lors également être mis à disposition par le biais de la gestion locative sociale, ce qui contribue à la diversification de leurs ensembles de logements.

En ce qui concerne les propriétaires publics de logements, autres que les promoteurs publics, ceux-ci peuvent recourir aux services d'un organisme exerçant la gestion locative sociale pour, premièrement, contribuer à l'augmentation de l'offre de logements locatifs et, deuxièmement, confier la gestion de leur parc locatif à des professionnels du secteur en cause.

Toujours au vu des nombreux besoins actuellement non couverts par le marché immobilier privé, la possibilité d'exercer la gestion locative sociale est également prévue pour les sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement.

La participation aux frais de gestion couvre tous les logements gérés, qu'ils appartiennent à des propriétaires privés ou à des propriétaires publics.

Il s'agit encore d'encourager les nouvelles formes d'habitation. La colocation par exemple permet d'utiliser l'espace du logement de manière optimale et de partager le montant du loyer entre plusieurs communautés domestiques pour améliorer leur situation financière. Dans la mesure où la participation financière forfaitaire de 120 euros par mois par logement dans le cas de la colocation ne suffit pas à couvrir les frais de gestion de l'organisme conventionné, il est prévu de la majorer de 20 euros pour chaque contrat de mise à disposition à partir du deuxième contrat de mise à disposition relatif à un logement lorsque ledit logement fait l'objet de plusieurs contrats de mise à disposition conclus avec des communautés domestiques-locataires différentes.

Toutes les questions non prévues par la présente loi sont bien évidemment soumises aux règles générales du droit civil.

Par un arrêt du 9 juillet 2020, la Cour de cassation s'est prononcée favorablement par rapport à la gestion locative sociale de 1979.

Article 51 Résiliation de la mise à disposition

Déjà par le passé, l'article 1er, paragraphe (3), point g) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil prévoyait expressément que cette loi ne s'applique pas aux logements mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale, donc au titre de la gestion locative sociale. Cette exception s'expliquait par le fait que les règles de la législation sur le bail à usage d'habitation n'étaient pas adaptées à la mise à disposition pratiquée par les organismes conventionnés en matière de gestion locative sociale. Cette mise à disposition, conçue comme une aide sociale et ne représentant qu'un des éléments de la gestion locative sociale, nécessite de par sa nature une grande flexibilité.

Néanmoins, les occupants de ces logements, pouvant être perçus en termes de politique du logement comme une partie particulièrement vulnérable de la population, ont particulièrement besoin de règles claires et transparentes gouvernant la mise à disposition et plus particulièrement la résiliation de celle-ci.

Si les circonstances particulières le justifient, l'organisme exerçant la gestion locative sociale est toujours libre de faire bénéficier l'occupant du logement d'un régime plus favorable que le régime légal.

Article 52 Décès de l'occupant

Cet article prévoit les droits des ayants droits du titulaire du contrat de mise à disposition en cas de décès. Il s'agit de concilier la protection de ces ayants droits et la bonne affectation des logements soumis au régime de la gestion locative sociale.

Article 53 Indemnité d'occupation en cas de résiliation de la mise à disposition

Cette règle est prévue à des fins dissuasives, la bonne affectation des logements aux communautés domestiques qui en ont le plus besoin doit rester garantie.

Article 54 Déguerpissement

Cet article vise à donner la sécurité juridique nécessaire au déguerpissement en matière de mise à disposition.

Chapitre 5 Bail abordable

Section 1re – Critères d'éligibilité

Article 55 Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire

Paragraphe 1er

L'accès aux logements abordables est réservé aux communautés domestiques qui en ont le plus besoin et pour lesquelles se loger sur le marché privé nécessiterait une grande, voire trop grande, part de leurs moyens financiers. Afin d'éviter que la liste d'attente pour les logements locatifs abordables soit artificiellement gonflée par l'inscription de communautés domestiques non prioritaires, compte tenu du niveau (élevé) de leurs revenus, il est proposé d'introduire un seuil de revenus au-dessus duquel une inscription sur la liste d'attente n'est plus possible.

A l'instar de la réglementation en matière d'aides individuelles, les candidats-locataires et les membres de leur communauté domestique ne peuvent être ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger.

Le demandeur-locataire doit encore être majeur au jour de l'introduction de sa demande pour devenir candidat-locataire.

Pour prévenir une sorte de *forum shopping* et par la même une liste d'attente gonflée artificiellement, le demandeur et les membres de sa communauté domestique doivent disposer d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande.

Paragraphe 2

Tout personne ne peut être prise en compte que dans le chef de la communauté domestique d'un seul candidat-locataire. Une hypothèse visée est celle de l'enfant majeur d'un candidat-locataire qui ne peut pas devenir candidat-locataire à titre personnel aussi longtemps qu'il fait partie de la communauté domestique de son ascendant et donc de la demande de location de cette communauté domestique. Le candidat-locataire doit modifier sa demande si un membre veut sortir à l'avenir de la communauté domestique du candidat-locataire par exemple pour formuler une demande à titre personnel. En effet, autrement l'attribution de logements via la liste d'attente deviendrait ingérable.

Un membre de la communauté domestique d'un locataire peut devenir candidat-locataire à titre personnel. Ainsi un membre majeur d'une communauté domestique peut postuler à titre personnel pour un autre logement que celui de ses parents.

Paragraphe 3

Les conditions pour devenir candidat-locataire et pour rester locataires sont les mêmes, à l'exception de celle liée au seuil de revenu. Le locataire ne devra en effet pas quitter le logement dès que son revenu aura dépassé le seuil prévu pour le candidat-locataire. Il va encore de soi que si une personne était majeure au moment de devenir candidat-locataire, elle l'est au moment de devenir locataire.

Au moment où un administré introduit sa demande auprès d'un bailleur social, il est un demandeur-locataire. Dès qu'il a pu être constaté que le demandeur-locataire satisfait à l'ensemble des critères d'éligibilité, il devient candidat-locataire.

Dans la pratique, l'outil informatique du registre permettra d'évaluer ces critères d'éligibilité et permettra ainsi de faciliter la tâche d'instruction du dossier incombant au bailleur social, s'il souhaite y recourir.

Paragraphe 4

Tout demandeur-locataire peut choisir le bailleur social en charge de son dossier. Si le demandeur-locataire omet d'exprimer ce choix, le Fonds du Logement est d'office en charge de son dossier. Ceci s'explique par le rôle principal que le Fonds du Logement assume dans ce domaine au niveau national.

A cet endroit, il est mentionné qu'en cours d'attente, les candidats-locataires peuvent bien évidemment modifier leur choix du bailleur social. Si le bailleur social constate un besoin spécifique d'un demandeur-locataire, d'un candidat-locataire ou d'un locataire, il peut lui proposer le transfert vers un autre bailleur social à tout moment. La proposition doit être accepté pour rendre le changement effectif.

Article 56 Détermination du revenu

Paragraphes 1er à 3

Ces dispositions prévoient les règles de détermination du revenu des candidats-locataires et des locataires. Elles sont calquées sur celles de la subvention de loyer, sauf que les allocations familiales sont également prises en compte. Il est précisé que l'allocation de vie chère n'est pas prise en considération pour la détermination du revenu.

Paragraphe 4

Une exception est prévue pour les couples en séparation. Les seuls revenus de la communauté domestique du demandeur sont pris en compte dans la détermination du revenu net.

Paragraphe 5

Ce paragraphe est inspiré de l'article 4, paragraphe 3, de la loi modifiée du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale concernant les personnes recueillies par solidarité. Cette occupation par solidarité ne peut pas donner lieu à un relogement de la communauté domestique du locataire.

Section 2 – Critères d'attribution

Article 57 Critères d'attribution socio-économiques

Paragraphe 1er

Dès qu'un demandeur-locataire est devenu candidat-locataire, une première série de critères d'attribution sociaux-économiques sont évalués.

Il s'agit de critères quantifiables ou de critères pouvant être établis à l'aide d'une pièce officielle, en quelque sorte des critères binaires, ne nécessitant en tant que tels pas d'une appréciation par un être humain. Par conséquent, ces critères peuvent être évalués par l'outil informatique du registre (RENLA) et ici encore faciliter la tâche d'instruction du dossier bailleur social, s'il souhaite profiter de cet instrument.

En ce qui concerne plus particulièrement le critère de salubrité du logement actuel, un logement est à considérer comme salubre au sens de cette disposition, s'il n'en émane pas de danger pour la santé de ses occupants.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'évaluation de ces critères afin d'atteindre un maximum d'homogénéité dans la façon de faire des différents bailleurs sociaux.

Paragraphe 2

Ici encore, une exception est prévue pour les couples en séparation. La circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

Article 58 Critères d'attribution relatifs au logement vacant

Au-delà s'ajoutent des critères d'attribution évalués par rapport à un logement concret et ceci par rapport à sa typologie et sa situation géographique. A l'instar des critères socio-économiques, il s'agit de critères quantifiables. En outre, même si ces critères ne peuvent être évalués que par rapport à un logement concret, il est loisible au bailleur social de simuler dans le registre une vacance de logement d'un certain type dans une certaine région afin de parvenir à un classement de priorité – certes hypothétique – de tous les candidats-locataires.

La correspondance de la communauté domestique à la typologie de logement doit notamment être vérifiée au moment de l'attribution du logement. Si en cours d'occupation, le nombre de membres de la communauté domestique augmente, le locataire a un droit au relogement. Il doit expressément formuler une demande de relogement. Cependant, le bailleur social n'est tenu de donner suite à cette

demande que dans la mesure du possible, c'est-à-dire dans la mesure où il dispose d'un logement vacant correspondant. Ces cas sont encadrés de façon plus détaillé à l'article relatif au relogement.

Les préférences géographiques indiquées par un candidat locataire ne font que réduire l'éventail des logements susceptibles d'être proposés au candidat-locataire.

Article 59 Critères d'attribution évalués sur base d'une enquête sociale

Finalement, sont évalués des critères à une échelle plus « humaine ». L'enquête sociale effectuée dans cette phase permet d'évaluer des éléments qui peuvent être décisifs pour l'attribution d'un logement et qui ne peuvent pas être évalués lors des deux premières phases qui se limitent à une analyse plutôt « arithmétique », voire à une évaluation sommaire prenant par exemple la forme de brefs entretiens téléphoniques. Dans cette phase, le pouvoir d'appréciation du bailleur social est le plus large et donc sa responsabilité la plus élevée.

Les agents compétents du bailleur social, ou le cas échéant un prestataire externe, procèdent à une analyse globale de la situation des candidats-locataires, à la suite d'une anamnèse circonstanciée, d'une visite à domicile, ainsi que, le cas échéant, de l'avis d'autres professionnels. Ils basent leur analyse sur des critères regroupés dans quatre catégories principales, à savoir (1) la situation socio-familiale, (2) l'éducation et l'occupation professionnelle, (3) la situation financière, (4) l'état du logement actuel et la situation de précarité relative au logement. La durée pendant laquelle un candidat-locataire attend déjà l'attribution d'un logement n'entre en ligne de compte que si, par ailleurs, il se trouve en situation ex aequo avec un autre candidat-locataire.

Si le bailleur social, conformément à son objet social, offre par ailleurs des prestations ciblées à ses locataires, il évalue encore les besoins spécifiques du candidat-locataire. Les besoins spécifiques peuvent être de diverses natures et être adaptés en fonction de l'évolution de la société, de sorte qu'il est impossible de les énumérer limitativement dans la loi.

Les bailleurs sociaux qui accueillent les locataires confrontés à une situation d'urgence particulière, comme par exemple une situation d'urgence provoquée par une mesure de déguerpissement, évaluent aussi ces situations.

Cette analyse globale se fait sur la base d'une enquête sociale. Ceci présente l'avantage que cette analyse se fait dans le cadre d'un concept défini et bien connu par les acteurs concernés, de sorte à éviter des insécurités et d'assurer un professionnalisme confirmé. L'enquête sociale visée par cet article se fait selon les besoins de l'espèce. Elle n'implique pas nécessairement une visite au logement actuel.

Dans la mesure où les bailleurs sociaux sont amenés à traiter dans ce contexte des données sensibles, ils doivent être particulièrement vigilants au respect des dispositions relatives à la protection des données à caractère personnel.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères afin d'atteindre dans la mesure du possible un maximum d'homogénéité dans la façon de faire des différents bailleurs sociaux.

Section 3. – Procédure d'attribution des logements via le registre

Article 60 Procédure d'attribution des logements via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement abordable effectue une requête dans le registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Le registre génère une liste réduite de candidats-locataires remplissant les conditions d'attribution prévus aux articles 57 et 58.

Cet article traduit un des intérêts du registre en ce qu'il constitue une « liste d'attente nationale et unique » pour l'attribution d'un logement abordable.

Le bailleur social attribue ensuite un logement à un des candidats-locataires de la liste réduite après avoir déterminé par une ou plusieurs enquêtes sociales le bien-fondé de son choix.

Afin de permettre une attribution à une certaine mixité de locataires, la convention du bailleur social peut prévoir la possibilité de pouvoir attribuer un certain pourcentage de logements sans passer par la liste réduite en fonction de la taille du bailleur social. Dans ce cas les locataires doivent néanmoins avoir été inscrits valablement en tant que candidats-locataires au registre et les critères de revenu et de correspondance typologique du logement doivent avoir été respectés.

La même approche est adoptée pour des bailleurs sociaux qui font bénéficier leurs locataires d'un suivi social tenant compte spécifiquement de leur situation de santé ou de handicap. Cette possibilité doit cependant avoir été réglée également dans la convention reliant le bailleur social au ministère du Logement.

Finalement les logements appartenant à des promoteurs sociaux établis sous forme de société coopérative peuvent être attribués – en partie – aux détenteur de parts de ces sociétés pour autant qu'ils remplissent les critères d'éligibilité.

Ces possibilités n'ont pas d'impact sur les aides à la pierre pour ces logements dont bénéficient les promoteurs sociaux.

Il est mis en exergue que cette possibilité doit être prévue dans la convention conclue entre le bailleur social et l'État.

Afin que le registre ait toute son utilité pour le suivi des logements abordables et comme instrument de guidance de la politique du logement, le bailleur y transmet également les attributions des logements et les éventuels refus d'attribution de logements par les candidats-locataires. L'outil informatique est un instrument de travail mis en place dans la finalité d'assurer une attribution efficiente des logements abordables.

Les modalités techniques de la procédure d'attribution peuvent être précisés par un règlement grand-ducal.

Section 4 – Loyer abordable

Article 61 Composantes du loyer abordable

En guise d'aperçu sommaire, la liste des logements visés par la nouvelle méthode de calcul du loyer abordable est la suivante :

– tous les logements locatifs abordables futurs qui bénéficieront d'une participation financière (« aide à la pierre ») au titre de la présente loi, quel que soit le type de promoteur social concerné ;
– tous les logements locatifs existants appartenant aux promoteurs publics et ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles au sens de 1979 à un moment quelconque ;
– tous les logements locatifs existants ou en voie de réalisation visés par l'article 30*ter* de la loi 1979, c'est-à-dire les logements appartenant aux promoteurs dits « associatifs » sous la loi de 1979, désignés promoteurs sans but de lucre par la présente loi, pendant la durée de la convention relative aux aides à la construction d'ensembles.

Le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, ci-après le « règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 », était applicable aux seuls logements locatifs appartenant aux promoteurs publics.

Les textes proposés modifient ce principe de façon à ce qu'une méthode unique de calcul des loyers soit applicable à l'ensemble des logements locatifs abordables, indépendamment de la nature du promoteur social. Ceci se justifie de par le fait que le taux de la participation financière a été sensiblement le même pour tous les promoteurs par le passé et sera identique pour tous à l'avenir.

Pour éviter tous doutes, il est précisé que cette méthode de calcul des loyers n'est pas applicable aux logements de la gestion locative sociale et aux logements locatifs abordables destinés à une affectation spécifique, comme les chambres pour étudiants ou les logements pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

Le loyer net abordable se compose de trois éléments :

– du loyer abordable brut, calculé en fonction des revenus de la communauté domestique et de sa composition ;
– d'une minoration ou d'une majoration déterminées en fonction de l'équipement ou de la qualité des logements ;
– d'un éventuel forfait compensatoire pour surcoûts énergétiques, s'il s'agit d'un logement à faible performance énergétique.

1. Le loyer abordable brut

Le calcul du loyer abordable brut dépend de deux variables, à savoir :

– la composition de la communauté domestique ;

– le revenu des locataires.

Ensemble, ces deux variables déterminent le taux d'effort du locataire.

Il est précisé que le loyer abordable brut ne comprend ni des taxes, ni des frais de consommation ou des frais imputables aux locataires pour des services dont ils bénéficient ou pour l'utilisation d'équipements.

Les logements abordables sont attribués aux locataires en fonction de la composition de leur communauté domestique.

De ce fait, la taille du logement est implicitement prise en compte pour la détermination du loyer à travers la considération de la composition de la communauté domestique.

Le loyer abordable brut est calculé en appliquant le taux d'effort aux revenus de la communauté domestique des locataires.

Loyer abordable brut = Taux d'effort * RND mensuel

Le loyer abordable brut est déterminé de telle façon à préserver les ressources nécessaires pour que la communauté domestique concernée puisse mener une vie décente. Une communauté domestique avec des revenus plus élevés a une plus grande capacité de financement et peut supporter un loyer plus élevé sans que cela mette en péril sa capacité de mener une vie décente.

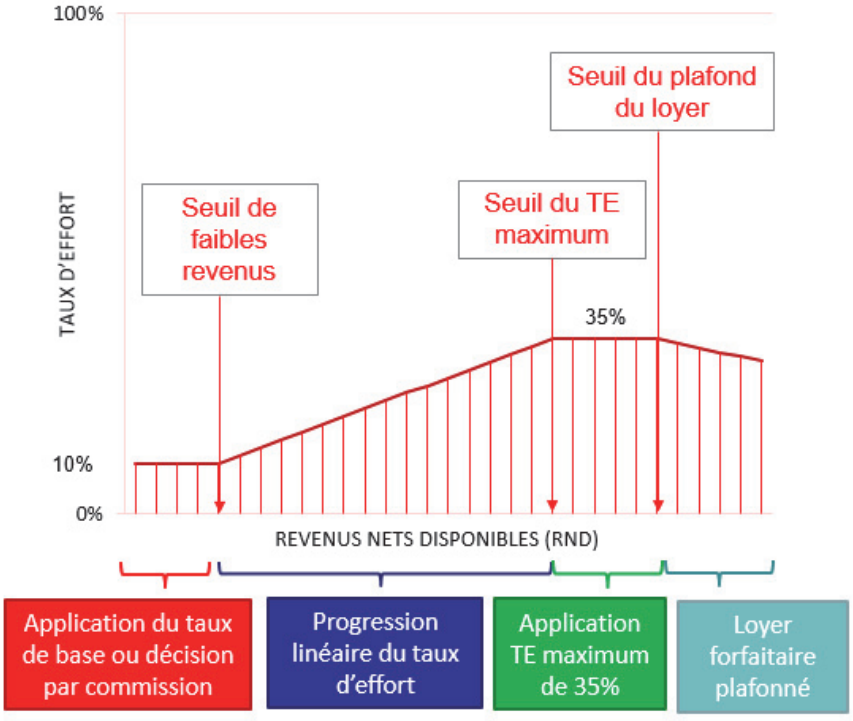
L'effort financier d'une communauté domestique pour régler son loyer abordable est plafonné à trois niveaux :

– le loyer abordable brut est déterminé de façon à ce que le solde restant rend possible une vie décente ;

– le taux d'effort se situe entre 10 et 35% du RND en fonction du niveau du RND ;

– le loyer est plafonné à un montant forfaitaire en fonction du type de communauté domestique, cela par l'introduction d'un seuil du plafond de loyer.

Le taux d'effort est déterminé en fonction des revenus de la communauté domestique et de sa composition. Quatre cas de figure peuvent se présenter :



Cas 1

Pour les communautés domestiques avec des revenus en-dessous du seuil de faibles revenus, le taux d'effort minimum de 10% est appliqué d'office. Le bailleur social peut, sur demande dûment justifiée du locataire, fixer un taux adapté à la situation socio-économique spécifique de la communauté domestique en vue de libérer un reste à vivre approprié.

Exemple : Un couple avec deux enfants avec des revenus mensuels de 2.000 euros, le loyer brut est de 10% * 2.000 euros = 200 euros. Ce loyer brut pourra, sur demande justifiée du locataire, accorder un loyer forfaitaire en-dessous de 200 euros.

Cas 2

Pour des revenus au-dessus du seuil de faibles revenus mais en-dessous du seuil du taux d'effort maximum, le taux d'effort évolue linéairement en application de cette formule :

$$\textit{Taux d'effort} = 10\% + \frac{\textit{RND} - \textit{Seuil de faibles revenus}}{\textit{Seuil éligibilité} - \textit{Seuil de faibles revenus}} * (35\% - 10\%)$$

Exemple : Un couple avec deux enfants avec des revenus mensuels de 5.000 euros, le taux d'effort est de 10% + (5.000 – 3.300) / (8.310 – 3.300) * (35% - 10%) = 20,47%. Le loyer est de 20,47% * 5.000 euros = 1.023 euros.

Cas 3

Pour des revenus excédent le seuil du taux d'effort maximum (mais en-dessous du seuil du plafond de loyer), le taux d'effort maximal de 35% est appliqué. Le loyer abordable varie donc uniquement en fonction des RND de la communauté domestique et non en fonction d'une progression du taux d'effort.

Exemple : Un couple avec deux enfants avec des revenus mensuels de 7.800 euros, le taux d'effort est de 35% * 7.800 euros = 2.730 euros.

Cas 4

Les communautés domestiques avec des RND au-dessus du seuil d'éligibilité ne sont pas éligibles pour un logement abordable. Cependant, si des communautés domestiques vivent dans un logement abordable et que leurs revenus progressent au-dessus de ce seuil, le loyer appliqué est plafonné au taux d'effort maximum appliqué au seuil d'éligibilité.

Exemple : Un couple avec deux enfants avec des revenus mensuels de 8.500 euros, le taux d'effort est de 35% * 8.310 euros (seuil de revenus éligibles) = 2.909 euros.

Paramètres de détermination du taux d'effort

Type de communauté domestique	*Seuil de faible revenu*	*Seuil du Taux d'effort maximal*	*Seuil du Plafond de Loyer*
	Revenu mensuel	*Revenu mensuel*	*Revenu mensuel*
1 adulte	1.435	3.595	4.055
1 adulte – 1 enfant	2.155	4.935	5.570
1 adulte – 2 enfants	2.725	5.720	6.455
1 adulte – 3 enfants	3.300	6.925	7.815
enfant supplémentaire	430	905	1.020
2 adultes – 0 enfant	2.155	5.510	6.220
2 adultes – 1 enfant	2.725	6.505	7.345
2 adultes – 2 enfants	3.300	7.360	8.310

Type de communauté domestique	*Seuil de faible revenu*	*Seuil du Taux d'effort maximal*	*Seuil du Plafond de Loyer*
	Revenu mensuel	*Revenu mensuel*	*Revenu mensuel*
2 adultes – 3 enfants	3.875	8.000	9.025
enfant supplémentaire	430	890	1.005
Adulte supplémentaire	575	1.185	1.335

Les valeurs de ce tableau s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

2. La minoration ou majoration en fonction de l'équipement ou de la qualité des logements

L'équipement et la qualité des logements se trouvant dans le parc actuel des logements locatifs abordables sont hétérogènes.

Pour cette raison, quelques critères simples pour tenir compte de ces différences ont été définis.

Le logement ne dispose pas d'une cuisine équipée	-2.5%
L'appartement ne dispose pas d'un lieu extérieur privatif (jardin, terrasse, balcon)	-2,5%
Le logement est une maison	+ 10,0%

Exemple : Le loyer abordable brut d'un logement est de 1.000 euros. Si ce logement est dépourvu d'une cuisine équipée, une minoration est accordée de 2,5% * 1.000 euros = 25 euros. Si le logement est une maison, une majoration du loyer de 10% * 1.000 euros = 100 euros est appliquée.

3. Le forfait compensatoire de performance énergétique

Le but de cette mesure est de neutraliser l'effet des charges plus élevées pour un logement de plus faible performance énergétique. En effet, le parc actuel des logements locatifs abordables se compose de logements plus ou moins anciens et présentant donc des performances énergétiques disparates. Or, le locataire ne doit pas être soumis à un surcoût s'il se voit attribuer un logement plus ancien ceci afin d'éviter le risque de pauvreté énergétique.

La performance énergétique réelle d'un logement dépend de son année de construction et si le logement en question a bénéficié d'une rénovation énergétique.

Par conséquent, un forfait est à accorder au locataire d'un logement abordable dont la première occupation remonte à avant 1990 et pour lequel il n'y a pas eu de rénovation énergétique (amélioration du standard énergétique pour atteindre une classe énergétique D ou mieux) entretemps.

Les forfaits suivants à accorder aux locataires concernés ont été retenus :

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	*Forfait mensuel en euros*
50m2 ou moins	15
51 à 70m2	20
71 à 90m2	25
91 à 110m2	30
111 à 130m2	35
131 à 150m2	40
151m2 et plus	45

Les valeurs de ce tableau s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Article 62 Calcul du loyer abordable

Le calcul du loyer social relève de la responsabilité du bailleur social. Il peut cependant s'appuyer sur les facilités offertes par l'outil informatique du registre.

Article 63 Révision du loyer abordable

Paragraphe 1er

Le bailleur social doit réviser les loyers des logements abordables une fois par an.

Le locataire d'un logement abordable est tenu d'informer le bailleur social de tout changement susceptible d'avoir une influence sur le calcul de son loyer, dès la survenance de ce changement, ceci même en dehors de la période annuelle de révision. Ceci explique que le loyer révisé, suite à la révision annuelle, est applicable dès sa notification au locataire. Si le bailleur social l'estime opportun, il peut bien entendu accorder un préavis au locataire.

Le locataire doit répondre aux demandes d'informations du bailleur social. A titre dissuasif, un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire est prévu. Il s'agit du plafond applicable au locataire d'après le barème en fonction de la composition de sa communauté domestique.

Les locataires doivent fournir les informations demandées à l'appui de pièces lisibles.

Il est précisé que le loyer forfaitaire payé par le locataire ne doit pas lui être remboursé après une révision faite dans le délai prévu d'un mois à compter de la réception des informations complètes.

Paragraphe 2

Ce paragraphe énumère les cas dans lesquels le bailleur social doit procéder à une révision du loyer au cours de l'année.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit l'obligation d'information spontanée du locataire.

Article 64 Charges locatives

Les charges réellement exposées en faveur des locataires sont mis à leur charge. Il s'agit des catégories de charges énumérées dans cet article. Cette énumération s'inspire largement des principes du droit civil.

La périodicité des charges dépend de leur nature et du comportement du locataire.

A titre d'illustration, on peut citer les menus travaux d'entretien qui sont à charge du locataire. Elles sont engendrées par l'utilisation du bien et de ses équipements par le locataire et comprennent notamment :

– le remplacement des consommables (ampoules, fusibles, filtres…) ;
– le remplacement des joints des sanitaires (douche, robinetterie…) ;
– le débouchage des réseaux d'évacuation ;
– la mise en peinture ;
– l'entretien régulier du système de chauffage, des installations de ventilation et des installations sanitaires (chaudières, cheminés, ascenseurs…) ;
– l'entretien régulier des alentours (jardin, cours, trottoir, déneigement…) ;
– l'entretien régulier des parties communes (nettoyage des circulations)

Il peut encore s'agir de travaux de réparation causés par un usage inapproprié du locataire, comme :

– le remplacement d'éléments endommagés par une utilisation non appropriée (portes, fenêtres, cloisons…) ;
– la réparation d'éléments endommagés par un manque d'entretien (installations techniques, installations sanitaires…).

Section 5 – Occupation et relogement

Article 65 Occupation du logement

Afin d'assurer la bonne affectation de la participation financière aux logements locatifs abordables, le locataire doit l'occuper pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

Article 66 Restrictions liées à la nature du logement

Toujours dans l'idée de préserver la bonne affectation des logements locatifs abordables, les locataires ne peuvent ni les sous-louer ni les mettre à disposition à titre gracieux ou à titre onéreux, ni céder leur bail, ni y exercer une activité commerciale ou artisanale.

Il va de soi que les locataires peuvent effectuer du télétravail depuis leur domicile.

Article 67 Sous-occupation du logement

La notion de logement sous-occupé se définit comme un logement avec une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire (non comptés : cuisine, WC, salle de bains).

Les critères de la sous-occupation sont ainsi moins « sévères » que les critères de l'attribution. Pour éviter de « déraciner » les habitants. Il s'agit de faire déménager la communauté domestique du locataire seulement si c'est absolument nécessaire.

Article 68 Relogement

Cet article distingue entre les cas où le bailleur social doit proposer un relogement et ceux où le relogement peut avoir lieu sur demande du locataire. Il est recommandé au bailleur social de se doter d'un manuel des bonnes pratiques pour les relogements de sorte à éviter de procéder à des relogements inopportuns.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit les hypothèses dans lesquelles le bailleur social doit proposer un relogement.

Premièrement, il doit le faire en cas de sous-occupation du logement actuel. Dans ce cas, il doit également veiller au lieu de scolarité des enfants et aux lieux de travail des membres de la communauté domestique. Il s'agit en effet de ne pas « déraciner » les enfants de leur milieu scolaire bien connu et d'assurer l'accès aux lieux de travail. Ceci se fait dans la mesure du possible en fonction de la répartition géographique du parc des logements locatifs abordables.

Deuxièmement, le bailleur social doit proposer un relogement, si le logement actuel n'est pas conforme à des obligations légales, comme par exemple aux dispositions en matière de salubrité.

La suroccupation n'est pas réglée spécifiquement par la présente loi, étant donné que les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation sont d'application.

Troisièmement, un relogement doit être proposé, si le logement actuel doit faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

Tout comme pour la première attribution d'un logement, en cas de relogement, la typologie du logement proposé doit correspondre à la composition de la communauté domestique du locataire.

Dans ces hypothèses où le bailleur social est obligé de proposer un relogement, il ne saurait dépendre à l'infini du bon vouloir des locataires pour l'acceptation du relogement. Un comportement non responsable de ces locataires a en effet des conséquences néfastes pour des candidats-locataires attendant l'attribution d'un logement. Partant, il est prévu que le locataire ayant refusé deux propositions de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Les locataires « vulnérables » en raison de leur âge élevé et d'un handicap (certificat médical à l'appui) sont exclus de cette disposition.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit les hypothèses dans lesquelles la demande de relogement émane du locataire. Le bailleur social a alors la faculté de proposer un relogement. Le bailleur social n'est pas obligé de

ce faire, car il s'agit d'éviter des demandes de relogement multiples et abusives engendrant une charge administrative élevée, et ce au détriment des autres locataires.

Paragraphe 3

En cas de vacance d'un logement de son parc, le bailleur social doit traiter d'abord les éventuelles demandes de relogement et ensuite seulement les attributions à de nouveaux locataires.

En traitant dans la mesure du possible les relogements de façon prioritaire, le bailleur social aura, dans l'hypothèse envisagée, au final logé deux communautés domestiques dans des logements adaptés.

Le locataire n'a pas besoin de se réinscrire au registre pour pouvoir bénéficier d'un relogement.

En concertation avec ses homologues, le bailleur social peut proposer un relogement dans un logement géré par un autre bailleur social, s'il ne dispose pas d'un logement approprié dans son propre parc.

Article 69 Regroupement familial

Si le bailleur social a connaissance, en vertu d'une pièce émise par le ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, qu'un candidat-locataire, ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale, a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 70, paragraphe 3 de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, il peut lui attribuer un logement en considération de la future composition de sa communauté domestique.

Cette règle spéciale donne suite à une demande des bailleurs sociaux qui sont de plus en plus souvent confrontés à des situations problématiques dues à des logements suroccupés suite à des regroupements familiaux.

Section 6 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement

Article 70 Résiliation d'office du bail abordable

Cet article prévoit la résiliation d'office du bail abordable. Pour l'encourager à ce faire, le locataire qui informe de sa propre initiative le bailleur social qu'il n'est plus éligible à un bail abordable, bénéficie d'un délai de résiliation plus long que le locataire qui omet de le faire et pour lequel le bailleur social a dû le constater. Il est rappelé que conformément à l'article 55, paragraphe 3, le critère du plafond de revenus est applicable seulement pour les candidats-locataires. Il ne constitue pas un motif de résiliation du bail abordable.

Il est précisé que pendant la période de résiliation, les loyers des locataires en résiliation sont révisés selon la procédure ordinaire.

Article 71 Décès du locataire

A l'instar de l'article 52 réglant le cas du décès du titulaire d'un contrat de mise à disposition dans le cadre de la gestion locative sociale, cet article prévoit les droits des ayants droits du titulaire du bail abordable en cas de décès. Il s'agit de concilier la protection de ces ayants droits et la bonne affectation des logements soumis au bail abordable.

Article 72 Indemnité d'occupation en cas de résiliation du bail abordable

Cette règle est prévue à des fins dissuasives, la bonne affectation des logements aux communautés domestiques qui en ont le plus besoin doit rester garantie. Il est néanmoins choisi de plafonner l'indemnité d'occupation en guise de protection du locataire confronté à la résiliation de son bail abordable.

Article 73 Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Section 7. – Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d'habitation

Article 74 Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

Toujours dans l'esprit de la lutte contre la pénurie de logements locatifs abordables, les promoteurs sociaux, en tant que partenaires fiables du ministre peuvent demander de soumettre aux dispositions du bail abordable des logements de leur parc qui ne sont pas des logements abordables au sens de la présente loi. Il peut s'agir par exemple de logements que les promoteurs ont acquis par voie de succession ou de donation. Dans le même ordre d'idées, les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain bénéficient également de cette faculté.

Une durée minimale de 9 années est prévue pour assurer la stabilité nécessaire dans le domaine.

Le recours à ce régime facultatif pouvant avoir lieu dans des circonstances très variées, le ministre statue sur avis de la commission. Les modalités de la compensation du service public rendu par le promoteur social sont arrêtées dans une convention conformément aux principes de la présente loi et en tenant compte des spécificités du dossier.

Article 75. Bail à usage d'habitation

Les règles de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, à l'exception des articles 1er à 15, sont d'application, si le régime du bail abordable au sens de la présente loi ne prévoit pas de règles spécifiques.

Chapitre 6 Registre national des logements abordables

Section 1re – Collecte et saisie

Article 76 Objet du registre national des logements abordables

Paragraphe 1er

Le registre sert à la gestion à la fois (1) des logements abordables, donc d'un volet « pierre », (2) des acquéreurs et occupants, des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique, donc d'un volet « humain » ou « client non professionnel », et (3) des bailleurs sociaux, donc d'un volet « client professionnel ».

Paragraphe 2

Le grand principe est que tous les logements ayant bénéficié d'une participation financière au sens de la présente loi sont inscrits au registre.

Du côté des promoteurs publics et en raison de leur statut public, les logements suivants sont à inscrire obligatoirement au registre :

1° les logements ayant bénéficié d'une participation financière au sens de la présente loi ;

2° les logements ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Compte tenu de statut public de leur propriétaire et des obligations à la contribution à la politique nationale du logement en découlant, les logements locatifs des promoteurs publics restent inscrits au registre pendant toute la durée d'existence de ces logements.

Du côté des promoteurs sans but de lucre, les logements à inscrire au registre sont :

1° les logements ayant bénéficié d'une participation financière au sens de la présente loi pendant la durée de la convention avec l'État ;

2° les logements ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement pendant la durée de la convention avec l'État.

Ces logements des promoteurs sans but de lucre peuvent rester inscrits au registre à titre facultatif au-delà de la durée de la convention avec l'État relative à la participation financière ou aux aides à la construction d'ensembles.

Les logements soumis aux dispositions du bail abordable conformément à l'article 74 pendant la durée de la soumission sont inscrits au registre. Comme ces logements sont soumis aux dispositions du bail abordable, l'inscription au registre pendant la durée pendant laquelle ils sont soumis à ces dispositions en est la conséquence logique.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit la répartition des responsabilités en matière de protection des données.

Chaque responsable de traitement met en œuvre des mesures techniques et organisationnelles appropriés pour s'assurer et être mesure de démontrer que le traitement est effectué conformément à la réglementation.

Le ministre et le bailleur social sont responsables conjoints de traitement. Les deux travaillent ensemble sur la même finalité à savoir l'attribution de logements abordables.

Le registre sert également à générer des informations anonymisées à des fins de statiques et constitue dans cette optique un instrument de la politique du logement.

Article 77 Données à caractère personnel traitées

Cet article énumère les données à caractère personnel traitées au sein du registre dans le strict respect des principes de la protection des données. Les données énumérées sont nécessaires à l'évaluation des conditions d'éligibilité et d'attribution d'un logement abordable, ainsi qu'au calcul du loyer de ces logements.

Bien entendu les données relatives au logement actuel peuvent seulement être traitées, si les administrés habitent actuellement un logement. Ces données comprennent notamment les données relatives au contrat de bail (résiliation, déguerpissement, etc.) et la salubrité (sur la base d'un certificat de l'administration compétente).

Article 78 Communication de renseignements d'autres autorités

Paragraphe 1er

Dans l'intérêt de la simplification administrative et dans le respect de la protection des données à caractère personnel, l'accès aux fichiers de plusieurs administrations est expressément prévu. Cet accès ne peut être exercé que si les toutes les personnes majeures de la communauté domestique du demandeur-locataire y ont expressément donné leur consentement.

A ce paragraphe sont énumérées les données qui peuvent être consultées auprès des administrations respectives.

Article 79 Accès aux renseignements

Cet article prévoit les modalités d'un accès sécurisé en bonne et due forme aux fichiers.

L'accès des agents d'un bailleur social est limité aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires répondant aux besoins spécifiques couverts par son domaine d'intervention et pertinentes pour l'attribution de logements aux personnes parmi lesquelles le choix se fait. Ceci implique que le bailleur social a non seulement accès aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires qui l'ont choisi comme bailleur, mais également à ceux des autres bailleurs sociaux, pour pouvoir travailler utilement.

Article 80 Changements de données

Il est de la responsabilité des promoteurs sociaux et des bailleurs sociaux de garder à jour leurs données auprès du registre. S'ils utilisent l'outil informatique du registre, les promoteurs et bailleurs alimentent le registre et le ministre est averti des saisies.

L'information sur le changement des données relatives aux demandeurs-locataires, aux candidats-locataires et aux locataires est prévue par l'article 84 portant sur l'instruction des dossiers.

Article 81 Défaut de transmission

Le défaut fautif de transmission au ministre des informations nécessaires à la tenue du registre ou la transmission d'informations manifestement erronées par le promoteur social ou par le bailleur social peut être puni d'une amende administrative. Ceci se justifie par le fait qu'il s'agit d'entités profession-

nelles bénéficiant de participations financières ou d'une compensation de service public. Seul le défaut fautif de transmission est visé par cette disposition.

Le défaut par le bailleur social d'exercer ses missions ne peut pas être préjudiciable pour le candidat-locataire ou le locataire, c'est-à-dire que les candidats-locataires et les locataires ne doivent pas subir des conséquences négatives si un bailleur social omet de tenir leurs données à jour ou ne fait pas les diligences nécessaires pour ce faire.

Section 2 – Contrôle des conditions d'attribution

Article 82 Contrôles

Les logements abordables étant financés dans une large mesure par des deniers publics, il est évident que l'administration peut et doit procéder à des contrôles du respect des obligations légales et réglementaires aussi bien par ses partenaires professionnels, à savoir par les promoteurs sociaux et par les bailleurs sociaux, que par les demandeurs-locataires, candidats-locataires et locataires.

Article 83 Visites des logements

Dans la logique de l'article 82, cette disposition prévoit encore la possibilité d'un contrôle sur place. Le contrôle sur place se limite au strict nécessaire et se fait dans le respect du domicile. Cet article est inspiré de l'article 7 de la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement.

Article 84 Instruction des dossiers

Cet article prévoit le devoir de collaboration du demandeur-locataire, du candidat-locataire et du locataire. Aussi longtemps que le demandeur-locataire, le candidat-locataire ou le locataire ne répondent pas aux demandes du bailleur social, leur dossier n'est pas complet et est donc *de facto* en suspens.

Chapitre 7 Voies de recours et dispositions financières

Article 85 Voies de recours

Les décisions administratives prises dans le cadre de la présente loi sont susceptibles d'un recours en annulation devant les juridictions administratives. Cette disposition vise les décisions énumérées prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Les autres décisions susceptibles d'être prises dans le cadre de la présente loi sont soumises aux voies de recours de droit commun.

La loi modifiée du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif et la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives sont applicables.

Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution des participations financières et des compensations de service public prévues par la présente loi, ainsi que les décisions concernant l'octroi, le refus ou le retrait de l'agrément du bailleur social sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Article 86 Dispositions financières

Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs publics dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque. Cet article reprend les dispositions de l'article 66-1 de la loi de 1979.

Chapitre 8 Dispositions modificatives

Article 87. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

La réforme de la loi de 1979 se fait pour l'essentiel en deux grandes parties, à savoir celle relative aux aides individuelles et celle relative aux « aides à la pierre ». Ce deuxième volet est couvert par la présente loi. Seul le chapitre relatif à la certification de la durabilité des logements reste en vigueur pour être prévu d'être intégré dans une autre réforme axée sur la durabilité.

Par conséquent, la présente loi abroge la partie « aides à la pierre » de la loi de 1979.

Article 88 Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Cette modification se situe dans le même contexte que celle prévue par l'article 90. Il est renvoyé au commentaire de cet article.

Article 89 Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement

L'article 2 énumère les missions du fonds spécial. A son point 1°, la terminologie est adaptée. Le logement abordable vient remplacer la construction d'ensembles de logements.

L'article 3 prévoit les champs d'intervention du fonds spécial. La réalisation de mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification de réalisation de logements abordables y est rajoutée.

Notamment le développement des grands projets d'envergure tels que Wunne mat der Wooltz, Elmen, Neischmelz ont montré la nécessité pour le promoteur social d'impliquer les habitants potentiels et les habitants des quartiers avoisinants à un moment très précoce du développement des sites.

En effet, les futurs habitants des quartiers à développer ne sont pas les seuls à profiter d'une qualité de vie qui pourra être atteinte grâce aux opportunités que présente un nouveau quartier. Souvent ces quartiers fournissent également l'occasion de développer des infrastructures publiques destinées à toute la population des communes concernées, tels des nouveaux services de proximité et des possibilités de loisirs.

L'étude et la formulation des demandes et besoins des riverains étant des informations utiles à la planification, il est indispensable d'intégrer les mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification des programmes de construction parmi les mesures pouvant bénéficier d'une participation financière à charge du fonds spécial.

Article 90 Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

La définition du logement abordable dans la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 est adaptée à la terminologie de la présente loi. Quant au fond, la définition reste la même.

Cette définition vaut donc également pour l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain introduit par ladite loi du 30 juillet 2021.

Chapitre 9 Dispositions transitoires et finales

Article 91 Régime transitoire du loyer abordable

Le régime transitoire de la méthode de calcul du loyer abordable est obligatoire seulement pour les logements ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi de 1979. Il est facultatif pour les autres logements, c'est-à-dire que tout promoteur social peut y soumettre les autres logements de son parc locatif.

Le régime transitoire est conçu de la façon suivante :

Lors de la révision de loyer à faire par les bailleurs au courant de la première année de mise en vigueur de la loi, le bailleur doit procéder au recalcul du loyer pour tous ses locataires. Ceci se fera dans ce cas selon la nouvelle formule du loyer abordable net.

Si la composition de la communauté domestique a changé depuis la dernière détermination du loyer du locataire ou si le nouveau loyer est inférieur au loyer précédent, le nouveau loyer abordable net est d'application immédiate.

Si le nouveau loyer abordable net est supérieur au loyer précédent sans que la composition de la communauté domestique n'ait changé, le bailleur doit calculer la différence entre le loyer nouveau régime et le loyer ancien régime.

Au courant de la première année de transition, cette différence de loyer est intégralement déduite du loyer abordable net. De fait, le locataire continue à payer son ancien loyer.

Au courant de la deuxième année de transition, seulement la moitié de la différence de loyer est déduite du loyer abordable net que le locataire devrait payer. Au courant de la troisième année le loyer abordable net est d'application sans minoration.

Si au cours de la période transitoire le revenu du locataire change, la différence applicable continue à lui être déduite, sans que le loyer à payer puisse tomber par la seule application de la différence en-dessous du loyer selon l'ancien régime. En d'autres termes, si son revenu augmente, son loyer augmentera également, mais la différence sera appliquée de la même façon au niveau de loyer plus élevé. Par contre si la situation de composition de la communauté domestique devrait changer, le loyer sera recalculé selon le nouveau régime sans aucune minoration.

L'avantage de cette approche est que :

- en 2023 seulement un seul loyer doit être calculé : le loyer selon la nouvelle formule ;
- la différence ne doit être calculée qu'une seule fois et s'applique de façon automatique au locataire pendant toute la période de transition ;
- des changements de revenus sont pris en compte sans que le locataire perde les bénéfices de la période transitoire ;
- étant donné qu'un changement de la composition de la communauté domestique rend la comparaison impossible, la période transitoire s'achève pour tout locataire dont la composition de ménage change.

A première vue, il peut paraître surprenant de préciser que la minoration ne peut pas faire en sorte que le loyer dû puisse être inférieur au loyer selon l'ancien régime. Or, ceci pourrait effectivement être le cas, si au cours de la période transitoire, le loyer devait être révisé en fonction des dispositions de l'article 63 et que le revenu du locataire baisse.

Bien entendu ce régime transitoire est applicable uniquement aux locataires déjà bénéficiaires d'un logement abordable au moment de l'entrée en vigueur de la loi. Pour tous les nouveaux locataires et tous les nouveaux contrats de bail abordable, le nouveau système est applicable dès le premier jour.

Exemple 1 :

Un locataire d'un logement abordable au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi a un loyer, calculé selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, de 300 euros par mois.

A la première révision effectuée conformément à l'article 63, le loyer abordable net obtenu est de 250 euros par mois.

La différence étant en faveur du locataire, le loyer abordable net de 250 euros est appliqué à partir de ce moment, l'ancien de loyer de 300 euros n'est plus considéré.

Exemple 2 :

Un locataire d'un logement abordable au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi a un loyer, calculé selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, de 300 euros par mois.

A la première révision effectuée conformément à l'article 63, le loyer abordable net obtenu est de 400 euros par mois.

Le loyer abordable net est donc supérieur au loyer selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le régime transitoire entre en vigueur.

La différence est de : 400 – 300 = 100 euros.

Au cours de la première année, le loyer abordable net est minoré de la différence. Le loyer appliqué est donc 400 – 100 = 300 euros.

Au cours de la deuxième année, le loyer abordable net est minoré de la moitié de la différence. Le loyer appliqué est 400 - (100/2) = 350 euros.

A partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable. Le loyer appliqué est donc de 400 euros.

Exemple 3 :

Un locataire d'un logement abordable au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi a un loyer, calculé selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, de 300 euros par mois.

A la première révision effectuée conformément à l'article 63, le loyer abordable net obtenu est de 400 euros par mois.

Le loyer abordable net est donc supérieur au loyer selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le régime transitoire entre en vigueur.

La différence est de : 400 – 300 = 100 euros.

Au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence. Le loyer appliqué est donc 400 – 100 = 300 euros.

Au cours de la deuxième année, des revenus supplémentaires sont constatés. De ce fait, le loyer abordable net après révision est à présent de 450 euros par mois. Il y a changement de loyer abordable net mais la minoration reste cependant d'application.

Le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence. Le loyer appliqué est 450 - (100/2) = 400 euros.

A partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable. Le loyer appliqué est donc de 450 euros.

Exemple 4 :

Un locataire obtient un logement abordable après l'entrée en vigueur de la présente loi. Puisque le contrat est conclu sous la présente loi, le loyer abordable net de 400 euros est directement appliqué. Il n'y a pas de phase transitoire.

Pour éviter tous doutes, il est précisé que le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 63.

Article 92 – Régime transitoire de l'agrément du bailleur social

Au moment de l'entrée en vigueur de la loi, tout promoteur social bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de trois ans.

Cette disposition transitoire est prévue afin de permettre à tout acteur intéressé de se conformer aux conditions de l'agrément du bailleur social. Il est estimée qu'une durée de trois ans est suffisamment longue à cet effet.

Ce régime permet encore à tout promoteur social d'honorer ses éventuels contrats en cours et de chercher un bailleur social partenaire, s'il n'entend pas exercer cette activité lui-même.

Article 93 – Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires.

Il est précisé que les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi. Cela paraît évident pour assurer un fonctionnement efficient du registre. Néanmoins, il est estimé prudent de prévoir une base légale.

Dans un premier temps après l'entrée en vigueur de la loi, les promoteurs sociaux bénéficieront de l'agrément de bailleur social au titre de l'article 93. Partant, il a paru prudent de prévoir l'obligation de transmission dans le chef des promoteurs sociaux et des bailleurs sociaux.

Il est estimé qu'une année devrait être suffisante pour permettre à tous les acteurs impliqués de procéder à cette transmission, compte tenu plus particulièrement de leurs contraintes administratives, informatiques et de ressources humaines.

Cette obligation n'a d'ailleurs pas d'effet surprenant pour les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux dans la mesure où les professionnels du logement abordable ont été largement impliqués dans l'élaboration de la présente réforme. Ainsi, ils ont pu anticiper les démarches à déployer pour se mettre conformes aux exigences de la présente loi.

Article 94 – Régime transitoire pour le choix du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire choisit son bailleur social. A défaut de ce faire, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Bien évidemment tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire peut librement choisir son bailleur social. A nouveau afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement du registre, qui est conçu de la sorte à ce que tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire a un bailleur social « attitré », il est prévu qu'à défaut par ces derniers d'avoir exprimé un choix dans le délai d'une année, le Fonds du Logement deviendra leur bailleur social.

Dans la pratique, dans l'année suivant l'entrée en vigueur, les bailleurs sociaux devront faire les diligences appropriées pour informer leurs demandeur-locataires et candidat-locataires de la nécessité d'exprimer ce choix.

Article 95 – Régime transitoire pour l'inscription des logements au registre

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tous les logements visés par l'article 75, paragraphe 2, sont inscrits au registre.

Cet article vient compléter la liste des régimes transitoires prévus par les articles précédents et est formulée dans la même logique.

Il est estimé qu'une année devrait être suffisante pour permettre à tous les acteurs impliqués de procéder à cette inscription, compte tenu plus particulièrement de leurs contraintes administratives, informatiques et de ressources humaines.

Article 96 – Evaluation

Pour pouvoir définir ses priorités et ses champs d'action, la politique du logement dépend étroitement des enseignements tirés d'études et enquêtes scientifiques. Ces études et enquêtes ne font que gagner en utilité si les chercheurs ont accès aux bases de données de tous les acteurs impliqués directement et indirectement, à savoir les diverses administrations, les promoteurs sociaux, les bailleurs sociaux et les organismes exerçant la gestion locative sociale. Il va sans dire que ces données sont traitées à des fins scientifiques et dans le respect de la réglementation relative à la protection des données.

Article 97 – Terminologie

Comme les références dans les textes existants pour désigner le logement abordable sont assez disparates, les auteurs du projet de loi ont estimé nécessaire d'insérer cette disposition pour des raisons de sécurité juridique et de ne pas se fier exclusivement au caractère dynamique des références.

Article 98 – Intitulé de citation

Sans commentaire

Article 99 – Entrée en vigueur

Sans commentaire

Annexe I

1. Logements destinés à la vente abordable

Les logements destinés à la vente abordable sont vendus à des communautés domestiques dont les moyens financiers ne dépassent pas un certain niveau. Il est proposé de fixer le plafond aux communautés domestiques dont les moyens financiers ne dépassent pas le niveau de vie de 60% de la population. Ceci permet l'accès à ces logements à des acquéreurs qui auraient des difficultés à acquérir un logement sur le marché privé tout en s'assurant que les acquéreurs éligibles soient en mesure de financer l'acquisition de ce bien.

Pour un célibataire, le plafond d'éligibilité est atteint avec 3.595 euros de revenus nets mensuels. L'acquéreur éligible peut financer un prêt à hauteur de 300.000 euros sur 25 ans sans devoir consacrer plus d'un tiers de ses revenus nets au remboursement du prêt immobilier. Cette capacité de financement peut être d'ailleurs augmentée par un apport personnel de l'acquéreur, ou encore de l'augmentation de la durée de l'emprunt ou du taux d'effort consacré au logement.

Pour un couple avec 2 enfants, le plafond d'éligibilité est atteint avec 7.360 euros de revenus nets mensuels. L'acquéreur éligible peut financer un prêt à hauteur de 610.000 euros sur 25 ans sans devoir consacrer plus d'un tiers de ses revenus nets au remboursement du prêt immobilier. Cette capacité de financement peut être d'ailleurs augmentée par un apport personnel de l'acquéreur, ou encore de l'augmentation de la durée de l'emprunt ou du taux d'effort consacré au logement.

2. Logements destinés à la vente à coût modéré

Les logements destinés à la vente à coût modéré sont vendus à des communautés domestiques dont les moyens financiers ne dépassent pas un certain niveau, tout en respectant néanmoins un plafond de

revenu supplémentaire comparé aux logements destinés à la vente abordable. Ces logements sont accessibles à la plus grande partie de la population, exclusion faite des 30% de la population dont le niveau de vie est le plus élevé.

Ces logements sont vendus au coût de revient, c'est-à-dire sans que le promoteur social ne réalise de marge bénéficiaire dépassant un bénéficie raisonnable. A la différence des logements destinés à la vente abordable, les frais d'études et les honoraires, les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances, les frais des infrastructures et de viabilisation ne bénéficient pas d'une participation financière.

Comme le terrain n'est pas cédé à l'acquéreur, ce dernier ne doit pas en supporter le prix, rendant l'acquisition du logement plus accessible.

Pour un célibataire, le plafond d'éligibilité est atteint avec 4.055 euros de revenus nets mensuels. L'acquéreur éligible peut financer un prêt à hauteur de 340.000 euros sur 25 ans sans devoir consacrer plus d'un tiers de ses revenus nets au remboursement du prêt immobilier. Cette capacité de financement peut être d'ailleurs augmentée par un apport personnel de l'acquéreur, ou encore de l'augmentation de la durée de l'emprunt ou du taux d'effort consacré au logement.

Pour un couple avec 2 enfants, le plafond d'éligibilité est atteint avec 8.300 euros de revenus nets mensuels. L'acquéreur éligible peut financer un prêt à hauteur de 690.000 euros sur 25 ans sans devoir consacrer plus d'un tiers de ses revenus nets au remboursement du prêt immobilier. Cette capacité de financement peut être d'ailleurs augmentée par un apport personnel de l'acquéreur, ou encore de l'augmentation de la durée de l'emprunt ou du taux d'effort consacré au logement.

Annexe II et Annexe III

Le mode de calcul du loyer a été établi de sorte à aboutir au traitement le plus égalitaire possible de toutes les compositions de communauté domestique (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses).

Le point de départ des réflexions qui ont mené au mode de calcul choisi est de traiter les différentes communautés domestiques de façon équitable par rapport à leur niveau de vie. Ce niveau de vie a été transformé en niveau de revenus nets disponibles selon les dispositions de l'article 56 en tenant compte de la législation sociale et fiscale qui s'applique aux différents types de communautés domestiques, l'objectif étant toujours de parvenir à traiter de façon équitable les communautés domestiques ayant un même niveau de vie.

Cependant, à certains égards, il a été tenu compte de la situation particulière des familles monoparentales, notamment en appliquant des coefficients d'unités de consommation pour les enfants de ces ménages identiques aux unités de consommation généralement applicables aux adultes.

a. Plafond déterminant l'éligibilité au logement destiné à la location abordable

Il est proposé de fixer le plafond pour l'éligibilité au logement destiné à la location abordable de façon à rendre éligible la population dont le niveau de vie ne dépasse la médiane. Ceci permet de rendre le logement locatif abordable accessible à la moitié de la population du pays, sachant que le dispositif ne prévoit pas un plafond de revenu pour les locataires qui habitent déjà un logement abordable.

Ce niveau de vie doit évidemment être adapté aux différentes compositions des communautés domestiques. Afin de permettre aux ménages monoparentaux – particulièrement touchés par le risque de pauvreté – de pouvoir accéder relativement facilement à un logement abordable, il a été décidé de les traiter comme des communautés domestiques composées de deux adultes avec enfants au niveau du plafond de l'éligibilité.

b. Détermination du loyer abordable

Pour le développement de la formule permettant de fixer le niveau du loyer abordable, les notions de budget de référence et de taux d'effort ont été déterminantes.

En effet, l'idée était de préserver après paiement du loyer, à chaque communauté domestique un revenu résiduel considéré comme suffisant afin de mener une vie décente[7]. Le loyer doit être adapté aux capacités financières de la communauté domestique. Une communauté domestique avec des revenus plus élevés a une plus grande capacité de financement et pourra supporter un loyer plus élevé sans que cela ne mette en péril sa capacité de mener une vie décente. Le taux d'effort est donc

7 Voir à cet effet : https://statistiques.public.lu/fr/methodologie/methodes/conditions-sociales/Cond-vie/budget-reference/index.html

déterminé en fonction du revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Le taux d'effort dépend de la capacité de financement de la communauté domestique et se situe se situe entre 10 % et 35 % de son revenu net disponible. Le taux d'effort représente la proportion de ses revenus qu'une communauté domestique doit mobiliser pour régler son loyer.

Le taux d'effort est fixé à 10% pour un niveau de vie correspondant approximativement au niveau de vie des bénéficiaires du REVIS et monte jusqu'à 35% pour les communautés domestiques disposant d'un revenu correspondant à un niveau de vie du décile 6. Pour les communautés domestiques dont les revenus se situent au-dessus de ce niveau, le loyer continue à représenter 35% de leur revenu disponible. Le loyer reste cependant plafonné en valeur absolue pour les communautés domestiques dont le revenu dépasse un niveau de vie correspondant au décile 7.

Dès lors les loyers abordables sont plafonnés aux montants suivants :

	Seuil du taux d'effort maximal		*Seuil du plafond maximal*	
Type de communauté domestique	*Revenu décile 6 (euros)*	*Loyer brut (euros)*	*Revenu décile 7 (euros)*	*Loyer brut (euros)*
1 adulte	3.595	1.258	4.055	1.419
1 adulte – 1 enfant	4.935	1.727	5.570	1.950
1 adulte – 2 enfants	5.720	2.002	6.455	2.259
1 adulte – 3 enfants	6.925	2.424	7.815	2.735
enfant supplémentaire	905	317	1.020	357
2 adultes – 0 enfant	5.510	1.929	6.220	2.177
2 adultes – 1 enfant	6.505	2.277	7.345	2.571
2 adultes – 2 enfants	7.360	2.576	8.310	2.909
2 adultes – 3 enfants	8.000	2.800	9.025	3.159
Enfant supplémentaire	890	312	1.005	352
Adulte supplémentaire	1.185	415	1.335	467

Ces valeurs s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

c. Adaptation du loyer brut aux conditions des logements

Il n'est pas prévu de fixer le loyer en relation directe à la taille du logement. En effet, le projet de loi prévoit que lors de l'attribution des logements, ceux-ci doivent être attribués en adéquation à la composition de la communauté domestique. De la même façon, il est dorénavant prévu que les bailleurs sociaux doivent proposer aux locataires d'un logement en sous-occupation un nouveau logement en adéquation à la taille de leur communauté domestique. Ces relogements sont par ailleurs à réaliser en priorité (ce qui n'est pas le cas pour les relogements demandés par les locataires en cas d'une augmentation du nombre des membres de leur communauté domestique).

Il n'est pas prévu d'adapter les loyers en fonction de la situation géographique des logements, étant donné qu'il est plus déterminant et plus utile que les locataires se rapprochent le plus possible de leur lieu de travail. Il n'y a donc aucune raison de pénaliser les locataires qui ont trouvé un emploi dans une des agglomérations du pays (ni l'inverse d'ailleurs).

Cependant, il a été jugé utile d'adapter les loyers bruts en fonction de la situation d'équipement du logement en question.

Ainsi le loyer abordable brut est réduit par un pourcentage pour les logements ne disposant pas de cuisine équipée, et pour les appartements ne disposant ni de balcon, de terrasse ou d'accès à un jardin privatif. Le loyer est également réduit de façon forfaitaire pour les logements considérés comme énergétiquement peu efficace. Cette déduction est forfaire en relation avec la taille d'un logement étant donné que les coûts de chauffage ne devraient pas dépendre du revenu des ménages, mais de la taille de leur habitat.

Finalement le loyer abordable brut est également augmenté pour les logements qui se situent dans des maisons unifamiliales, mitoyennes ou en bande.

*

FICHE FINANCIERE

1.1. Chapitre relatif au Promoteur social

1.1.1. *Participation financière logements destinés à la location abordable*

Participation financière pour la réalisation de logements destinés à la location abordable

Le présent projet de loi prévoit d'harmoniser le taux maximal de participation financière pour la réalisation de logements destinés à la location abordable à 75%. En fait, ce changement concerne uniquement les projets de logements destinés à la location abordable du Fonds du Logement et de la Société Nationale à Habitation à Bon Marché (SNHBM), étant donné que le taux maximal de participation financière des autres promoteurs est déjà fixé à 75%.

Pour les projets de logements réalisés par le Fonds du Logement, ce nouveau taux n'a pas d'impact budgétaire, dans la mesure où l'augmentation des participations financières sera couverte par la baisse d'un montant équivalent de la compensation de service public telle que prévue dans la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

La SNHBM réalise majoritairement des projets de logements destinés à la vente abordable. Pour les projets de logements destinés à la location abordable, il faut distinguer 2 catégories :

1° les projets qui sont en cours de réalisation et pour lesquels une convention a été conclue entre l'État et la SNHBM ;

2° les projets futurs qui figurent dans le budget pluriannuel, mais qui n'ont pas été démarrés et qui n'ont dès lors pas encore fait l'objet d'une convention.

Pour la 1ère catégorie de projets, il y a lieu de considérer uniquement les montants engagés et non encore liquidés au 1er janvier 2022. Ce montant se chiffre à environ 50 millions d'euros. Si l'on applique le nouveau taux de participation financière de 75%, l'on peut estimer l'impact budgétaire à approximativement 3,6 millions d'euros.

En ce qui concerne la 2ème catégorie de projets, l'impact sur le budget pluriannuel 2022-25 se chiffre comme suit :

budget (en mio €)	*2022*	*2023*	*2024*	*2025*
montant du budget pluriannuel avec taux de participation financière à 70%	7,56	14,98	35,91	54,29
montant du budget pluriannuel calculé avec un taux de participation financière de 75%	8,10	16,05	38,48	58,17
Impact budgétaire estimé	**0,54**	**1,07**	**2,57**	**3,88**

1.1.2. *Participation financière pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et de logements innovateurs*

Réalisation de logements résilients au changement climatique

Il n'est pas possible, à ce stade, d'évaluer combien de projets de logements destinés à la location abordable seront planifiés de telle façon que leur résilience au changement climatique induit des coûts extraordinaires de façon à justifier un top-up au coût maximal éligible. En effet, la résilience au changement climatique est un défi du secteur de la construction en général. Aussi, les coûts supplémentaires que celle-ci engendrera ne concerneront pas les seuls projets de logements abordables, mais tous les projets de logements, ce qui aura un impact sur l'indice des prix de la construction.

Le présent dispositif tend dès lors à permettre la réalisation de mesures extraordinaires, voire expérimentales. Il est dès lors difficile, voire impossible d'estimer son impact budgétaire, d'autant plus que son application dépend de l'avis de la commission consultative sur ces projets, ainsi que de la décision finale du ministre.

Néanmoins, si l'on pose l'hypothèse que 3% des participations financières budgétisées concerne un projet de logements résilients au changement climatique, l'impact budgétaire pourrait se chiffrer comme suit :

budget (en mio €)	*2023*	*2024*	*2025*
montant budgétisé (ramené au taux de 75%) pour projets de logements destinés à la location abordable non conventionnés	72,26	112,69	125,02
3% du budget pour projets locatifs résilients au changement climatique	2,17	3,38	3,75
participation financière avec taux de participation de 90% (75%+15%)	2,60	4,06	4,50
impact estimé sur les projets de logements locatifs abordables	**0,43**	**0,68**	**0,75**
montant budgétisé pour projets de logements destinés à la vente abordable non conventionnés	17,71	36,27	45,29
3% du budget pour projets destinés à la vente résilients au changement climatique	0,53	1,09	1,36
participation financière avec taux de participation de 65% (50%+15%)	0,69	1,41	1,77
impact estimé sur les projets de logements destinés à la vente abordable	**0,16**	**0,33**	**0,41**
Total impact budgétaire estimé	**0,59**	**1,00**	**1,16**

Réalisation de logements innovateurs

A l'instar des projets de logements résilients au changement climatique, il est difficile d'estimer le pourcentage de projets de logements qui revêtiront un caractère innovateur, mais l'on s'attend à ce que ce type de projet soit relativement rare : Le projet doit par exemple appliquer une technique de construction inédite ou utiliser des matériaux de construction jamais utilisés jusqu'alors. La commission consultative doit alors constater le caractère innovateur du projet soumis et le ministre peut accorder une participation financière.

Si l'on pose l'hypothèse que 5% des participations financières budgétisées concerne un projet de logements innovateurs, l'impact budgétaire pourrait se chiffrer comme suit :

budget (en mio €)	*2023*	*2024*	*2025*
montant budgétisé (ramené au taux de 75%) pour projets de logements destinés à la location abordable non conventionnés	72,26	112,69	125,02
5% du budget pour projets locatifs innovateurs	3,61	5,63	6,25
participation financière avec taux de participation de 90% (75%+15%)	4,34	6,76	7,50
Impact budgétaire estimé	**0,72**	**1,13**	**1,25**

1.1.3. *Participations financières pour le préfinancement*

Les participations financières pour le préfinancement d'un projet de logements destinés à la vente abordable sont très difficiles à budgétiser, étant donné qu'elles dépendent du besoin de financement ainsi que des conditions bancaires du promoteur social concerné.

De plus, les participations financières pour les charges d'intérêt d'emprunt n'ont pas été très demandées par les promoteurs sociaux ces dix dernières années. En effet, depuis 2010, les dépenses totales cumulées s'élèvent à près de 882.000 €, ce qui correspond à une dépense moyenne de 80.200 € par an.

L'application d'un taux de participation financière de 75% sur cette dépense moyenne donnerait lieu à un surcoût d'environ 5.800 € par an.

1.1.4. *Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable*

La compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable se fait dans deux temps :

Dans un premier temps, la compensation du promoteur social est déterminée selon les dispositions de la loi lors de la signature de la convention reliant le promoteur à l'État et fixant le montant de la participation financière.

Cette compensation est versée au promoteur social à travers du loyer mensuel que le bailleur lui verse. Ce n'est qu'en cas de défaillance du bailleur social que l'État intervient (tout en se retournant par la suite contre le bailleur).

Dans un deuxième temps, la compensation du bailleur social est déterminée en fonction de la différence entre les recettes locatives perçues de la part des locataires occupant les logements abordables et la somme :

a) du loyer (=compensation du promoteur social) que le bailleur verse au promoteur et

b) du forfait pour la couverture des frais d'exploitation.

Le cas échéant, l'État doit prendre en charge un déficit du côté du bailleur social.

La rémunération du capital propre investi

Le capital investi est calculé sur un parc de logements constitué au fil des années et dont le capital investi varie d'un projet à l'autre.

En conséquence, il faut tenir compte de l'historicité d'un parc de logements au niveau du capital investi.

Les données financières présentées dans le rapport annuel du Fonds du Logement tiennent précisément compte de cette réalité et reflètent plusieurs décennies de travail. Ce parc semble donc être l'échantillon le plus représentatif.

En date du 31 décembre 2020, le Fonds du Logement comptabilisait des terrains pour une valeur d'acquisition de 103 millions d'euros et des constructions à hauteur de 378 millions d'euros (valeur d'acquisition avant amortissements).

Ces montants comprennent des éléments qui ne tombent pas sous le giron du bailleur social comme les locaux commerciaux ou encore des logements réalisés pour le compte de l'État ou d'autres institutions.

Sur base des informations fournies par le Fonds du Logement, la proportion des immobilisations acquises tombant sous le régime du bailleur social est de 65 millions d'euros pour l'acquisition de terrains et de 307 millions d'euros pour la réalisation de constructions. Le Fonds dispose d'un certain nombre de terrains sur lesquels ont été construit des logements vendus avec emphytéose. Ceci explique que seulement une part des immobilisations relatives au foncier relève des logements abordables locatifs.

Cette valeur a été obtenue au prorata des logements réalisés pour la location aux particuliers, qui s'élève à 2.003 logements au 31 décembre 2020.

Les textes proposés prévoient que la rémunération de capital investi soit adaptée annuellement à l'indice du coût de la vie. Pour tenir compte de cette dimension, la valeur d'acquisition des terrains et constructions a été extrapolée sur une durée de constitution du patrimoine de 30 ans, puis réévaluée en fonction de l'indice du coût de la vie. Il en résulte un prix d'acquisition réévalué de 86 millions d'euros pour les terrains et de 405 millions d'euros pour les constructions.

Ces montants représentent la valeur d'acquisition des immobilisations à 100%, or, des participations financières à hauteur de 70% ont été accordées par l'État dans le cadre des aides à la pierre. Pour la détermination de la rémunération du capital investi, seule la partie prise en charge par le promoteur (soit 30% ou 25% pour les logements locatifs, selon le type de promoteur) doit être considérée.

La rémunération du capital investi relative à la part terrain, avec un taux de rendement de 1,5%, est donc de 390.000 euros par année.

De même, la rémunération du capital investi relative à la part construction, avec un taux de rendement de 2,5%, est de 3.040.000 euros par année.

La couverture des frais d'exploitation

Outre la rémunération du capital investi, le promoteur perçoit un montant pour ses frais d'exploitation en lien avec la gestion des logements en qualité de propriétaire.

Selon le projet de loi, cette rémunération s'élève au maximum à 130 euros par logement par mois. Ce montant sera précisé par des audits successifs portant sur différents promoteurs sociaux bien gérés. Pour les besoins du calcul il est jugé utile de se référer au forfait maximal de 130 euros par logement par mois.

Sur un parc de 2.000 logements, cela revient à un coût annuel de 3.120.000 euros.

La somme de la compensation du promoteur public s'élève dès lors à :

Rémunération du capital propre foncier	390.000 €
Rémunération du capital propre construction	3.040.000 €
Couverture des frais d'exploitation	3.120.000 €
Somme	**6.550.000 €**

1.2. Chapitre relatif au Bailleur social

1.2.1. *Remarque préliminaire – Mécanismes de financement de la création et gestion des logements abordables*

Le bailleur social perçoit de ses locataires un loyer abordable.

Les acteurs du terrain doivent supporter des coûts pour pouvoir exercer leur activité. Il s'agit des éléments suivants :

– La couverture des frais d'exploitation dans le chef du promoteur social couvrant les frais de gestion liés à la gestion des logements en qualité de propriétaire (ce montant est payé par le bailleur social au promoteur social) ;
– La rémunération du capital propre investi par le promoteur (ce montant est payé par le bailleur social au promoteur social) ;
– La compensation de service public du bailleur social pour la mise en location des logements et la gestion des dossiers.

Si les revenus perçus sont donc plus importants que la somme des coûts encourus, le bailleur social procède à un remboursement vers la trésorerie de l'État. Dans le cas inverse, c'est l'État qui intervient pour compenser la différence.

Il s'agit donc d'évaluer les différents éléments afin d'estimer les niveaux de coûts et revenus.

1.2.2. *Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social*

La compensation de service public du bailleur social est fixée par les textes proposés à hauteur de 150 euros par logement et par mois. Ce montant sera précisé par des audits successifs portant sur différents bailleurs sociaux bien gérés. Pour les besoins du calcul il est jugé utile de se référer au forfait de 120 euros par logement en fonction de l'expérience de la gestion locative sociale. En effet, l'État rémunère les acteurs de la gestion locative sociale à hauteur de 120 euros par logement par mois et leurs rôle et mission sont essentiellement les mêmes que ceux du bailleur social.

Sur un parc de 2.000 logements, cela revient à un coût annuel de 2.880.000 euros.

Les recettes de loyers perçus

En appliquant le mode de calcul du loyer abordable prévu dans les textes proposés à la population locataire du Fonds du Logement, le loyer abordable moyen obtenu est de 400 euros par mois.

En relation avec les 2.000 logements réalisés par le Fonds du Logement, cela résulte en 9.600.000 euros de loyers perçus par an.

Compensation

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, la mise en place du régime du bailleur social ne devrait pas générer de surcoût au niveau de la trésorerie de l'État.

	Montants annuels en €
1. Couverture des frais d'exploitation dans le chef du promoteur	-3.120.000
2. Rémunération du capital propre investi	-3.430.000
3. Compensation de service public dans le chef du bailleur social	-2.880.000
Total des coûts	**-9.430.000**
4. Recettes des loyers perçus	9.600.000
Total des recettes	**9.600.000**
Montant à rembourser par le bailleur (+) / Compensation versée par l'État (-)	**170.000**

Cette constatation semble en effet plausible car les loyers appliqués avant l'entrée en vigueur des textes aproposés ne sont en moyenne pas moindres que ceux selon le nouveau loyer abordable, alors que les promoteurs sociaux parviennent à exercer leur activité sans mesures compensatoires, et ce, tout de moins pour certains promoteurs, malgré une plus grande quote-part financée par les promoteurs (30% contre 25% selon les textes proposés).

1.3. Chapitre relatif à la Gestion locative sociale

La gestion locative sociale figurait déjà dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dont le présent projet de loi reprend l'intégralité du texte. Des précisions sont en outre apportées en ce qui concerne la résiliation de la mise à disposition, le décès de l'occupant ou le déguerpissement.

Ces nouveaux éléments apportés n'ont pas de nouvel impact sur le budget de l'État, étant donné qu'ils ne génèrent pas de nouvelles dépenses à charge du budget de l'État.

Actuellement les acteurs de la gestion locative sociale reconnus sont soutenus à raison de 120 euros par mois et par logement mis en location. Le coût budgétisé à cet égard s'élève à 1.460.000 euros.

1.4. Chapitre relatif au Bail abordable

Ce chapitre du projet de loi n'a pas d'implications directes sur le budget de l'État.

1.5. Autres frais générés par le présent APL

1.5.1. *Développement d'outils informatiques*

Volet « Promoteur social »

Le présent projet de loi prévoit un certain nombre de dispositifs qui n'existaient pas dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Parmi ces nouveautés, il y a lieu d'énumérer :

– la définition de coûts éligibles précis et la fixation de montants plafonds ;

– l'instauration d'une commission consultative qui donne un avis au ministre avant l'octroi d'une participation financière ;
– la fixation à 30 ans de la durée des conventions conclues entre l'État et le promoteur social et la nécessité d'effectuer pendant cette période le contrôle desdites conventions.

Un outil informatique, qui est en cours de développement avec le Centre des Technologies d'Information de l'État (ci-après CTIE), permettra une meilleure gestion des demandes de participation financière et un meilleur suivi des conventions.

L'implémentation de cet outil a, dans un premier temps, été estimée à environ 430.000 euros.

Les coûts d'exploitation de l'outil ont, quant à eux, été évalués à près de 50.000 euros par an.

Ces coûts sont d'ores et déjà budgétisés par le Ministère de la Digitalisation.

Volet « Registre national des logements abordables »

De façon générale, l'outil informatique à développer dans le cadre du Registre national des logements abordables (ci-après RENLA) a différents objectifs :

– Répertorier les logements abordables, les acquéreurs et les occupants de ces logements, les candidats-locataires, les demandeurs-locataires, les locataires ainsi que les bailleurs sociaux ;
– Vérifier les critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire ;
– Vérifier les critères socio-économiques et ceux relatifs au logement vacant ;
– Attribuer un logement vacant à un candidat-locataire ;
– Offrir une assistance au bailleur social dans le calcul du loyer abordable.

L'outil RENLA est en cours de développement avec le soutien du CTIE.

Sa mise en place a été estimée à environ 290.000 euros. Le CTIE a chiffré les coûts d'exploitation et de maintenance à 30.000 euros par an.

Ces coûts sont d'ores et déjà budgétisés par le Ministère de la Digitalisation.

Le développement de fonctionnalités supplémentaires sera évalué au fur et à mesure et intégré le cas échéant au Budget du Ministère de la Digitalisation.

1.5.2. *Ressources humaines*

Le Ministère du Logement assurera l'alimentation et le bon fonctionnement de l'outil informatique RENLA.

Préalablement à l'entrée en production de l'outil informatique, c'est-à-dire dès 2022, le registre devra être alimenté avec les données des logements et dossiers existant actuellement au niveau des différents bailleurs sociaux. Dans les données à alimenter, il s'agit de 5.000 dossiers de candidats-locataires et 3.000 logements avec leurs locataires respectifs.

Une fois le RENLA entré en vigueur, l'outil contrôlera entre autres au niveau « technique » l'éligibilité de tous les demandeurs-locataires lors de leur entrée dans le registre. De plus, il y a lieu de revérifier annuellement l'éligibilité des candidats-locataires. De même, il faut prévoir une gestion des accès des gestionnaires RENLA auprès des bailleurs sociaux.

Si on compte 15 minutes de traitement pour chaque enregistrement RENLA (estimation prudente), on arrive à un total de 2.000 heures, ce qui correspond, avec un temps de travail de 173 heures par mois, à 11,56 mois-hommes de travail. Sur base des prévisions et estimations des charges de travail, cela implique la présence de 2 gestionnaires dès le début de l'année 2022 pour être prêt quand les textes proposés entreront en vigueur (entrée en vigueur prévue pour janvier 2023).

Le Ministère du Logement prévoit donc l'emploi en CDI de deux ETP de la catégorie d'indemnité B1 pour gérer l'outil informatique.

Les coûts sont estimés à 180.000 euros par année.

*

TEXTES COORDONNES

A. Texte coordonné de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

SOMMAIRE

Chapitre 1er	Objectif (Art. 1 et 2)
Chapitre 2	Aides individuelles (Art. 3 à 14a)
Chapitre 2*bis*	Bonification d'intérêt généralisée (Art. 14*bis*)
Chapitre 2*ter*	(*abrogé*)
Chapitre 2*quater*	Aide au financement de garanties locatives (Art. 14*quater-1 à quater-6*)
Chapitre 2*quienquies*	Subvention de loyer (Art. 14*quinquies* à 14*septies*)
Chapitre 2*sexies*	Certification de la durabilité des logements (Art. 14*octies*)
~~Chapitre 3~~	~~Aides à la construction d'ensembles (Art. 15 à 31)~~
~~Chapitre 4~~	~~Assainissement de logements (Art. 32 à 47)~~
~~Chapitre 5~~	~~*(abrogé)*~~
~~Chapitre 6~~	~~*(abrogé)*~~
Chapitre 7	Dispositions spéciales (Art. 66 à 66-2)
~~Chapitre 7*bis*~~	~~Gestion locative sociale (Art. 66-3)~~
~~Chapitre 8~~	~~*(abrogé)*~~
~~Chapitre 9~~	~~Dispositions transitoires et abrogatoires (Art. 68 à 70)~~

*

Chapitre 1er: Objectif

Art. 1er.– *(modifié par les lois du 21 décembre 1990, 15 juillet 1993 et 8 novembre 2002)* La présente loi a pour objet de promouvoir:

– l'accès au logement;

– l'accession à la propriété immobilière notamment des personnes à revenu modeste et des familles ayant des enfants à charge;

– la viabilisation régulière de terrains à bâtir;

– la construction d'ensembles de logements à coût modéré;

– la rénovation et l'assainissement de logements anciens;

– la création de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques et experts en mission temporaire, travailleurs étrangers et demandeurs d'asile;

– la mixité sociale et la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité de vie.

Art. 2.– *(modifié par la loi du 8 novembre 2002)* Ces objectifs sont poursuivis par la mise en oeuvre des mesures suivantes:

a) la prise en charge de garanties de bonne fin ainsi que l'octroi d'aides aux particuliers en vue de l'acquisition, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de logements;

b) la participation financière de l'État à la construction d'ensembles de logements;

c) l'assainissement de logements anciens par zones;

d) la création de disponibilités foncières par la constitution de réserves foncières et l'obligation de construire;

e) *la création d'un fonds pour le développement du logement et de l'habitat;*

f) *l'introduction d'un carnet de l'habitat destiné principalement à promouvoir la rénovation de logements existants;*

g) la création d'une aide de l'État pour soutenir le financement privé de la garantie locative réclamée aux locataires de logements à usage d'habitation principale.

Chapitre 2: Aides individuelles

1. Garanties de bonne fin et épargne-logement

Art. 3.– Dans les cas où les emprunteurs ne peuvent fournir aux organismes prêteurs des garanties propres jugées suffisantes par ceux-ci, l'État est autorisé à garantir, aux conditions et dans les limites déterminées par la présente loi et par un règlement grand-ducal pris en son exécution, le remboursement en principal, intérêts et accessoires de prêts hypothécaires consentis à des personnes physiques en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de logements servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur et à son conjoint ainsi qu'à ses ascendants et descendants et aux ascendants et descendants de son conjoint qui vivent dans le même ménage. Cette garantie ne peut être accordée qu'aux emprunteurs qui, au moment de l'octroi du prêt, ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers d'un autre logement.

Art. 4.– La garantie prévue à l'article 3 ci-dessus n'est accordée qu'à l'emprunteur qui est titulaire d'un compte spécial dénommé „compte d'épargne-logement" ou qui, à défaut d'un tel compte, rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant au moins trois ans.

Art. 5.– Le „compte d'épargne-logement" peut se composer au choix du titulaire:

a) d'un compte d'épargne ordinaire ou d'un compte à vue

b) conjointement d'un compte de la catégorie ci-dessus et d'un ou de plusieurs comptes d'épargne à terme

c) uniquement de comptes d'épargne à terme.

L'ouverture d'un compte d'épargne-logement est subordonnée à un dépôt minimum à fixer par règlement grand-ducal.

Art. 6.– *(modifié par la loi du 24 décembre 1999)* Les comptes d'épargne-logement peuvent être ouverts auprès des établissements bancaires et d'épargne agréés dans l'Union européenne et dans l'Espace économique européen.

Art. 7.– Pour que l'emprunteur puisse bénéficier des avantages prévus aux articles 3 à 10, le compte d'épargne-logement doit être ouvert auprès d'un seul établissement bancaire depuis trois ans au moins.

Art. 8.– Les organismes prêteurs visés à l'article 7 s'engagent à accorder des prêts équivalents à cent cinquante pour cent au moins des sommes déposées en compte d'épargne-logement, y compris les intérêts bonifiés, à condition que les données du dossier fassent apparaître que le remboursement des prêts peut se faire dans des conditions normales et que l'emprunteur puisse fournir, le cas échéant, les garanties suffisantes, notamment en contractant une assurance sur la vie.

Art. 9.– *(modifié par les lois du 1er août 2001 et 8 novembre 2002)* La garantie de l'État ne peut être accordée qu'aux personnes visées à l'article 3 ci-dessus qui ont obtenu d'un établissement bancaire et d'épargne agréé un prêt correspondant à au moins soixante pour cent du coût soit du terrain et des travaux de construction, soit du prix d'acquisition et, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'amélioration du logement.

La garantie porte sur la partie du prêt qui dépasse les soixante pour cent du coût ou du prix visé ci-avant, sans pouvoir dépasser trente pour cent du coût du terrain et des travaux de construction, soit du prix d'acquisition et, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'amélioration du logement. Elle ne peut dépasser le montant de dix-huit mille sept cent cinquante euros correspondant au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par le service central de la statistique et des études économiques.

La garantie vaut pour la durée totale du prêt.

Art. 10.– *(modifié par la loi du 23 juillet 1983)* La garantie est fixée en considération de la durée d'épargne et de la capacité de remboursement de l'emprunteur. Elle ne peut être accordée qu'à condition que les mensualités auxquelles donne lieu le remboursement du prêt ne dépassent pas quarante pour cent du revenu disponible de l'emprunteur au moment de l'octroi de la garantie.

2. Primes en faveur du logement

Art. 11.– *(modifié par les lois du 23 juillet 1983 et 8 novembre 2002)* L'État est autorisé à encourager l'accession à la propriété d'un logement par l'octroi de primes d'épargne, de primes de construction et de primes d'acquisition différenciées suivant le revenu, la fortune et la situation de famille des bénéficiaires. Elles peuvent également être différenciées suivant le type de construction du logement reflétant la surface au sol occupée.

Ces primes ne peuvent être accordées qu'aux ménages

a) auxquels le logement en question sert d'habitation principale et permanente;

b) qui ne sont ni propriétaires ni usufruitiers d'un autre logement, sauf si la construction ou l'acquisition doit permettre à deux générations exploitant en commun une entreprise agricole, artisanale ou commerciale, de vivre dans des logements séparés;

c) qui répondent aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal;

d) qui respectent les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal.

Un règlement grand-ducal précisera les conditions et modalités d'octroi et le montant des primes d'épargne, des primes de construction et des primes d'acquisition ainsi que les sanctions applicables en cas d'inobservation des conditions d'octroi.

Art. 12.– L'État est autorisé à accorder des primes en vue de l'amélioration de logements anciens.

Les conditions énoncées à l'article 11 sub a) à d) sont pareillement applicables.

Un règlement grand-ducal déterminera le degré d'ancienneté des logements ainsi que les travaux d'amélioration entrant en ligne de compte pour l'octroi des primes; il fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul des primes ainsi que les sanctions applicables en cas d'inobservation des conditions d'octroi.

Art. 12*bis*.– *(loi du 21 décembre 1998 concernant le budget de l'État, modifié par la loi du 1er août 2001)* L'État est autorisé à participer aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat de son logement, sans que cette participation ne puisse dépasser 1.900 euros par carnet. Un règlement grand-ducal fixe les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette participation, qui n'est liée à aucune condition de revenu ou de surface.

Art. 13.– L'État est autorisé à participer aux frais d'aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants répondant aux besoins spéciaux de personnes handicapées physiques ne pouvant se déplacer de leurs propres moyens.

L'aide peut être accordée au propriétaire, à l'usufruitier ou au locataire de ces logements.

Les bénéficiaires doivent répondre aux critères de revenu applicables pour l'octroi des primes de construction. Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide.

3. Subventions d'intérêt

Art. 14.– *(modifié par la loi du 21 décembre 1990 concernant le budget de l'État)* L'État est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté des dettes en vue de la construction, de l'acquisition et de l'amélioration d'un logement et qui remplissent les conditions pour l'octroi des primes prévues à l'article 11 ci-dessus.

Les subventions d'intérêt sont différenciées suivant la situation de revenu et de famille de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement des emprunteurs.

Un règlement grand-ducal fixera les modalités d'exécution du présent article, et notamment un montant jusqu'à concurrence duquel les prêts sont pris en considération pour l'octroi de subventions d'intérêt.

Art. 14a.– *(loi du 23 juillet 1983)* Pour garantir la restitution des aides individuelles prévues par la présente loi, l'État est autorisé d'inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble subventionné. L'inscription de cette hypothèque est requise avant le versement des aides par le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions; elle prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement d'épargne et de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'immeuble subventionné.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire des aides individuelles.

Chapitre 2*bis*: Bonification d'intérêt généralisée

(loi du 21 décembre 1990 concernant le budget de l'État)

Art. 14*bis*.– *(modifié par la loi du 19 décembre 2014)* L'État est autorisé à encourager l'accession à la propriété respectivement l'amélioration des logements des familles ayant des enfants à charge par l'octroi d'une bonification d'intérêt. Cette bonification d'intérêt n'est liée à aucune condition de revenu ou de surface, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2.

Pour tout logement dont la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du logement a lieu après le 31 décembre 2014, respectivement pour tout logement dont les travaux de construction ou d'amélioration ont débuté après cette date, une bonification d'intérêt peut uniquement être accordée si le ménage ne dispose pas d'un revenu imposable supérieur à quatre fois le salaire social minimum pour salariés non-qualifiés.

Un règlement grand-ducal fixe les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide qui pourra être réduite ou supprimée au cas où le taux d'intérêt applicable au prêt est inférieur à un taux de référence fixé par ce même règlement.

Chapitre 2*ter*: Aide d'épargne-logement généralisée

(loi du 8 novembre 2002)

Art. 14*ter*.– *(abrogé par la loi du 19 décembre 2014)*

Chapitre 2*quater*: Aide au financement de garanties locatives

(loi du 8 novembre 2002)

Art. 14*quater*.– *(abrogé par la loi du 20 décembre 2019)*

Art. 14*quater-1*. *(loi du 20 décembre 2019)* (1) Dans les cas où une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne peut fournir au bailleur les fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative prévue lors de la conclusion du bail, l'État est autorisé à encourager l'accession à la location dudit logement en accordant une aide pour soutenir le financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel l'État s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) L'aide est accordée par le ministre ayant le Logement dans ses attributions si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger;

3° le demandeur et les membres du ménage du demandeur sont en séjour légal au Grand-Duché de Luxembourg au sens de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration;

4° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'État une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage respectivement de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur;

5° le demandeur a conclu un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et constituant sa résidence principale et permanente;

6° le demandeur remplit les conditions de revenu prévues à l'article 14*quater*-2;

7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, doit être inférieur à 40% du revenu du ménage.

Au sens du présent chapitre, on entend par:

1° « demandeur »: la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative;

2° « ménage »: une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter dans un logement locatif privé, y compris le demandeur.

Cette demande est à signer par toutes les personnes concluant le contrat de bail à usage d'habitation en tant que locataire avec le bailleur. Au cas où la demande est signée par plusieurs personnes, l'aide accordée est répartie à parts égales entre celles-ci.

(3) Un règlement grand-ducal fixe les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide.

Art. 14*quater*-2. *(loi du 20 décembre 2019)* (1) L'aide peut uniquement être accordée si le demandeur peut justifier des revenus réguliers depuis trois mois au moment de la demande prévue à l'article 14*quater*-1, paragraphe 2.

Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, compris entre 350 et 1 500 euros, ramené à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État, conformément à l'annexe de la présente loi.

Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu de l'année d'imposition qui précède la date d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année d'imposition, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur respectivement au cas où le ménage n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année d'imposition, le dernier revenu connu au moment de l'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(2) Le revenu du ménage est la somme:

1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;

2° des montants nets de l'indemnité pour congé parental;

3° des rentes alimentaires perçues;

4° des montants nets des rentes accident;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe 1, du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires versées sont déduites du revenu.

(3) La composition du ménage à prendre en considération pour la détermination de l'aide est celle existant à la date d'octroi de l'aide.

(4) Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser trois mois de loyer.

Art. 14*quater*-3. *(loi du 20 décembre 2019)* (1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire de l'aide, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, des fonds ne peuvent être retirés du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre ayant le Logement dans ses attributions pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 14*quater*-4. *(loi du 20 décembre 2019)* Après l'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'informer sans délai le ministre ayant le Logement dans ses attributions de tout changement relatif au contrat de dépôt conditionné respectivement de tout changement au contrat de bail à usage d'habitation ayant une incidence sur l'aide.

Art. 14*quater*-5. *(loi du 20 décembre 2019)* En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est versé sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions et que l'aide a été versée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande de l'État, versés à l'État par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé par voie postale.

Art. 14*quater*-6. *(loi du 20 décembre 2019)* (1) En cas de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'État, le bénéficiaire paie à l'État, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elles sont transmises par voie postale aux bénéficiaires concernés.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide. Dans ce cas, une nouvelle aide ne peut être accordée à ce bénéficiaire pour un autre logement que si celui-ci rembourse le montant dispensé de la première aide.

(4) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du bénéficiaire.

Le non-remboursement de l'aide aux termes fixés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions entraîne de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide.

Chapitre 2*quinquies*: Subvention de loyer

(loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer)

Art. 14*quienquies*.– *(modifié par une loi du 15 décembre 2017)* (1) Une subvention de loyer est accordée aux ménages à faible revenu qui prennent en location un logement sur le marché privé national et dont le taux d'effort consacré au paiement du loyer est supérieur à 25 pour cent de leur revenu.

Ce ménage ne doit être ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger.

(2) La subvention de loyer est calculée en fonction d'un loyer de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage et défini selon les besoins théoriques optimaux par type de ménage sur le territoire national.

La composition du ménage à prendre en considération pour la détermination de l'aide est celle existant à la date d'octroi de l'aide.

Le revenu à prendre en considération pour le calcul de l'aide est la moyenne du revenu de l'année d'imposition qui précède la date d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année d'imposition, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur respectivement au cas où le ménage n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année d'imposition, le dernier revenu connu au moment de l'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(3) Le montant de la subvention est plafonné en fonction de la composition du ménage. Le montant maximum de la subvention de loyer est limité à 300 euros par mois et par ménage. Le montant de l'aide ne pourra jamais dépasser le loyer effectivement payé par le ménage éligible.

(4) Les seuils de faible revenu, le barème des loyers de référence et les plafonds retenus pour l'aide en fonction de la composition de ménage sont à fixer annuellement par règlement grand-ducal.

Un règlement grand-ducal fixe les modalités d'octroi et de calcul de cette aide.

Art. 14*sexies*.– *(modifié par une loi du 15 décembre 2017)* Pour l'instruction de la demande ou en cas d'un réexamen du dossier, le ou les gestionnaires du dossier du ministère du Logement peuvent accéder aux données à caractère personnel suivantes:

a) le fichier relatif aux affiliations des salariés, des indépendants et des employeurs gérées par le Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la Sécurité sociale pour déterminer le revenu du ménage;
b) le fichier de l'Administration des contributions directes relatif à l'évaluation immobilière pour vérifier si le ménage est propriétaire d'un ou de plusieurs logements;
c) le fichier relatif aux prestations gérées par le Fonds national de solidarité pour déterminer le revenu du ménage.

L'accès est uniquement permis si le demandeur d'une subvention de loyer a préalablement signé une déclaration spéciale prévue à cet égard sur le formulaire de demande en obtention de l'aide.

L'accès prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique du ministère du Logement sur initiative du gestionnaire en charge de l'instruction du dossier.

Le système informatique par lequel l'accès est opéré doit être aménagé de sorte que l'accès est sécurisé moyennant une authentification forte, et que les informations relatives au gestionnaire du dossier ayant initié la requête, les informations demandées, la date, l'heure et la référence du dossier dans le cadre duquel des données ont été demandées ainsi que le motif précis de la requête puissent être retracés. Les données à caractère personnel demandées doivent avoir un lien direct avec la finalité ayant motivé la requête.

Les conditions, critères et modalités du traitement des données sont déterminés par règlement grand-ducal.

Art. 14*septies*.– Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute nouvelle demande de subvention de loyer est rejetée de plein droit.

Chapitre 2*sexies*: Certification de la durabilité des logements

(loi du 23 décembre 2016 portant introduction d'une certification de la durabilité des logements)

Art. 14*octies*.– (1) Une aide financière pour l'établissement d'un certificat de durabilité d'un logement peut être accordée au propriétaire du logement sous la forme d'une prime de 1.500 euros pour une maison unifamiliale et de 750 euros pour un logement dans un immeuble collectif, sans dépasser les coûts effectifs de l'établissement du certificat à supporter par le propriétaire du logement.

Une aide financière pour l'établissement d'un certificat de durabilité ne peut être accordée, si un certificat de durabilité antérieur établi pour le même logement est encore valable et si la demande en obtention de l'aide financière est présentée plus d'un an après la date de l'établissement du certificat de durabilité.

(2) Le certificat contient une évaluation de durabilité du logement selon des critères regroupés en sous-catégories, elles-mêmes regroupées en six catégories.

La catégorie relative à l'implantation géographique du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Commune dans laquelle est sis le logement;
2. Intégration du logement dans le concept urbain;
3. Utilisation des surfaces constructibles et espaces verts publics;
4. Raccordement au réseau routier;
5. Accessibilité aux infrastructures sociales;
6. Ensoleillement;
7. Qualités du site sur lequel se trouve le logement.

La catégorie relative aux aspects sociaux du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Disponibilité de fonctions sociales au sein des immeubles collectifs;
2. Utilisation du sol.

La catégorie relative à l'économie du logement comporte un critère évalué en fonction de la consommation d'énergie du logement.

La catégorie relative à l'écologie du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Évaluation environnementale des matériaux de construction;
2. Besoin en énergie primaire au cours du cycle de vie du logement;
3. Évaluation de la ressource du bois;
4. Besoin en eau potable et de la quantité d'eau usée;
5. Utilisation d'énergie renouvelable;
6. Autoconsommation électrique;
7. Consommation économe en énergie des appareils électroménagers;
8. Plantation et intégration de facteurs naturels;
9. Revitalisation de bâtiments existants.

La catégorie relative au bâtiment et aux installations techniques du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Isolation acoustique;
2. Hygrothermie du bâtiment;
3. Étanchéité à l'air du bâtiment;

4. Facilité du nettoyage et de l'entretien du bâtiment;
5. Mise en œuvre de la construction;
6. Planification intégrale des immeubles collectifs;
7. Mise en service et documentation des installations techniques;
8. Montage et capacité de démontage.

La catégorie relative à la fonctionnalité du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Aspects fonctionnels;
2. Sécurité;
3. Conception universelle;
4. Réglage des installations techniques;
5. Confort visuel;
6. Confort thermique en hiver;
7. Confort thermique en été;
8. Santé et qualité de l'air intérieur;
9. Équipement limitant la pollution électromagnétique;
10. État de la construction existante.

(3) Le certificat est établi par un architecte ou un ingénieur-conseil au sens de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, par des personnes agréées en vertu de l'article 11*bis* de la loi du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie et du règlement grand-ducal pris en son exécution, ou par un conseiller en énergie au sens de la loi du 21 avril 1993 relative à l'agrément de personnes physiques ou morales privées ou publiques, autres que l'État pour l'accomplissement de tâches techniques d'étude et de vérification dans le domaine de l'environnement.

(4) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions tient un registre des certificats de durabilité des logements et de leurs annexes.

(5) Un règlement grand-ducal fixe:

1. Les critères de durabilité d'un logement, la pondération de ces critères regroupés en sous-catégories, elles-mêmes regroupées en catégories, et les méthodes d'évaluation de ces mêmes critères;
2. La procédure de l'établissement, la validité et la disposition du certificat de durabilité des logements et ses annexes;
3. La procédure de demande de l'aide financière pour l'établissement d'un certificat de durabilité d'un logement et le contenu du dossier de demande.

~~Chapitre 3: Aides à la construction d'ensembles~~

~~1. Principes et conditions d'octroi~~

~~Art. 15.–~~ ~~*(modifié par la loi du 22 octobre 2008)* L'État est autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative de promoteurs publics ou privés en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.~~

~~Art. 16.–~~ ~~*(modifié par la loi du 23 juillet 1983)* Sont considérés comme promoteurs publics dans le sens de la présente loi les communes ou syndicats de communes, les sociétés fondées sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché et le fonds pour le développement du logement et de l'habitat.~~

~~Les critères de définition des promoteurs privés au sens de la loi sont précisés par voie de règlement grand-ducal.~~

Art. 17.– *(modifié par la loi du 8 novembre 2002)* Les participations de l'État ne sont accordées que si les conditions suivantes sont réunies:

1) les projets de construction doivent pouvoir être réalisés dans le cadre d'un projet d'aménagement au sens de la législation concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes ou d'un plan d'aménagement au sens de la législation concernant l'aménagement du territoire;
2) les projets doivent comprendre au moins dix pour cent de logements locatifs, sauf dispense prévue au programme annuel ou pluriannuel visé à l'article 19;
3) la proportion des acquéreurs répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition doit être supérieure ou égale à soixante pour cent du total des acquéreurs;
4) des normes minimales d'isolation thermique doivent être respectées.

Art. 18.– *(modifié par la loi du 8 novembre 2002)* Le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions peut fixer des prix-plafonds pour l'aménagement des terrains et la construction des logements susceptibles de bénéficier des participations de l'État.

Art. 19.– *(modifié par la loi du 23 juillet 1983)* Les participations de l'État sont arrêtées dans le cadre d'un programme annuel ou pluriannuel.

Ce programme tient compte des besoins régionaux et locaux de logements et des projets soumis par les promoteurs. Il fait l'objet d'un règlement grand-ducal.

Ce règlement grand-ducal fixe également les conditions d'octroi et l'importance des participations de l'État, les droits et les obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'État.

2. Modalités de fixation

Art. 20.– *(modifié par les lois du 8 novembre 2002 et 22 octobre 2008)* Dans les limites fixées aux articles ci-après, les opérations suivantes peuvent bénéficier de la participation de l'État:

a) l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique;
b) l'acquisition de terrains;
c) l'aménagement de terrains;
d) le préfinancement des projets de construction;
e) la construction de logements locatifs;
f) la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile;
g) la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire;
h) la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'ensembles.

Art. 21.– L'État peut participer jusqu'à concurrence de cinquante pour cent aux frais d'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique, à condition que les frais à prendre en compte ne dépassent pas les tarifs applicables aux contrats d'architecte conclus par l'État.

Art. 22.– *(modifié par les lois du 23 juillet 1983, 8 novembre 2002, 22 octobre 2008 et 24 avril 2017)* La participation de l'État à l'acquisition de terrains n'est accordée que si le promoteur est une commune, un syndicat de commune, une société fondée sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché, dans laquelle l'État, les communes ou syndicats de communes, détiennent la majorité des parts ou le fonds pour le développement du logement et de l'habitat créé par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La participation de l'État à l'acquisition de terrains peut se faire sous forme:

a) soit d'une participation aux charges d'intérêt des emprunts contractés pour l'acquisition des terrains, sans que la subvention d'intérêt puisse dépasser cinq pour cent l'an et que le taux d'intérêt à supporter par le promoteur puisse être inférieur à trois pour cent l'an.

   La subvention n'est accordée que pour une période inférieure à trois ans.

b) soit d'une participation en capital au prix d'acquisition des terrains, sans que la participation puisse dépasser cinquante pour cent de ce prix, à condition que le promoteur acquière les terrains avec l'engagement de constituer des réserves foncières destinées à des logements à coût modéré et aux équipements collectifs y afférents.

La participation de l'État doit être remboursée avec les intérêts au taux légal commercial, si le terrain n'est pas mis en valeur dans un délai de quinze ans à partir de l'acquisition, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à vingt-cinq ans pour les terrains acquis avant le 1er janvier 2005, sauf dispense accordée par le ministre.

Lors de la réalisation du projet cette participation est déduite de celles prévues aux articles 21 et 23 de la présente loi.

Elle reste toutefois acquise, en dehors des autres participations, lorsque les droits des acquéreurs des logements sont constitués sur la base d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie.

Un règlement grand-ducal déterminera les modalités de fixation et d'adaptation des indemnités et redevances.

Les surplus de recettes provenant de la constitution de droits d'emphytéose et de droits de superficie et formés par les recettes brutes, déduction faite des capitaux investis par le promoteur, sont intégralement réinvestis par celui-ci dans la formation de réserves foncières.

Ces surplus sont alors déduits des participations de l'État prévues aux articles 21, 22 et 23 de la présente loi.

Art. 23.– *(modifié par la loi du 8 novembre 2002)* L'État peut prendre en charge jusqu'à concurrence de cinquante pour cent, les frais d'aménagement de terrains à bâtir résultant:

– de la démolition éventuelle de bâtisses existantes;

– de l'installation de l'infrastructure technique, notamment de voirie, de canalisation, de conduite d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication et de chauffage urbain.

L'État peut participer jusqu'à concurrence de soixante-dix pour cent aux frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts.

Art. 24.– Lorsque le promoteur est une commune, la participation de l'État est subordonnée à la condition que la commune supporte elle-même une charge équivalent au tiers de la participation de l'État relative aux frais d'étude et à l'aménagement des terrains.

Art. 25.– *(modifié par la loi du 21 décembre 2012)* L'État peut prendre en charge pendant une période maximale de deux ans jusqu'à concurrence de 70% les charges d'intérêt d'emprunts contractés par le promoteur pour le préfinancement de l'aménagement des terrains et de la construction des logements, à condition que le promoteur renonce à inclure toute charge de préfinancement dans ses prix de vente.

Art. 26.– L'État en ce qui concerne les opérations du fonds pour le développement du logement et de l'habitat visé au chapitre 6 ci-dessous et les communes en ce qui concerne les opérations réalisées à leur initiative peuvent fournir la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, prévue à l'art. 1601-5 du Code Civil.

Art. 26*bis*.– *(modifié par les lois du 8 novembre 2002, abrogé par la loi du 21 décembre 2012)*

3. Logements locatifs

Art. 27.– *(modifié par les lois du 23 juillet 1983, 8 novembre 2002, 21 décembre 2012, 29 avril 2014 et 19 décembre 2014)* L'État peut participer jusqu'à concurrence de soixante-quinze pour cent du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements destinés à être loués par les communes ou syndicats de communes, et jusqu'à soixante-dix pour cent du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements destinés à être loués par les autres promoteurs visés à l'article 16, alinéas 1, à des ménages à revenu modeste, à des familles nombreuses, à des personnes âgées et à des personnes handicapées.

L'État peut prendre à charge dans la même proportion les indemnités ou rentes versées en cas d'acquisition de logements par les promoteurs publics visés à l'article 16, alinéa 1er, du chapitre 3 ci-dessus, sur la base d'un contrat en viager.

Art. 28.– *(modifié par les lois du 20 avril 1998 et 8 novembre 2002)* Le loyer de tous les logements et logis, à l'exception des logements de service, donnés en location par l'État, les communes, les syndicats de communes et le fonds pour le développement du logement et de l'habitat est fixé et adapté en fonction du revenu disponible et de la composition du ménage occupant, ainsi que de la surface habitable du logement.

Les logements visés à l'alinéa qui précède restent régis par les dispositions de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales en matière de baux à loyer, à l'exception des articles 1er à 5 et de l'article 15, alinéas 2 et 3.

A partir d'une ancienneté à déterminer par règlement grand-ducal, ces logements peuvent être vendus aux locataires à un prix qui tient compte notamment de l'augmentation du prix de la construction ainsi que de l'amortissement de l'immeuble.

L'État, après décision du Gouvernement en Conseil, les communes, après délibération du conseil communal, les syndicats de communes, après délibération du comité du syndicat, et le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, après délibération de son comité-directeur, peuvent désigner jusqu'à 25 pour cent des logements de leur parc locatif qui de par leur qualité et/ou localisation exceptionnelles sont à louer conformément aux dispositions de la législation sur les baux à loyer.

Art. 29.– *(modifié par les lois du 8 novembre 2002, 21 décembre 2012 et 29 avril 2014)* La participation de l'État peut être accordée aux promoteurs publics visés à l'article 16, alinéa 1er, pour la création de:

1. logements pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile;
2. logements destinés à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue, de scientifiques et d'experts en mission temporaire.

Pour les logements visés à l'alinéa 1, point 1., cette participation peut atteindre cent pour cent soit du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, de rénovation, d'assainissement, d'aménagement et de premier équipement. Pour les logements visés à l'alinéa 1, point 2., la participation peut atteindre soixante-dix pour cent soit du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, de rénovation, d'assainissement et de premier équipement.

Art. 30.– *(modifié par la loi du 20 avril 1998, acte grand-ducal du 14 avril 2003 rectificatif de l'article 2 de la loi du 20 avril 1998)* Un règlement grand-ducal déterminera les conditions et modalités de location, de gestion et de vente des logements visés aux articles 27 à 29.

Les surplus de recettes provenant de la location et de la vente des logements subventionnés au titre de la présente loi et formés par les recettes brutes, déduction faite des frais de gestion et des capitaux avancés par le promoteur, sont intégralement réinvestis par ceux-ci dans des logements locatifs. Ces surplus sont alors déduits des participations de l'État prévues aux articles 27 et 29 ci-dessus.

L'État est représenté dans les instances de gérance de ces logements. Lorsqu'il s'agit de logements visés à l'article 29, le représentant de l'État peut former dans les huit jours de la date de la décision une opposition motivée contre les décisions des instances de gérance.

Cette opposition a un caractère suspensif. Elle est vidée dans un délai d'un mois par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions qui statue en dernier ressort.

L'opposition est considérée comme non avenue si la décision du ministre n'intervient pas dans le mois de sa saisine.

Art. 30a.– *(abrogé par la loi du 8 novembre 2002)*

Art. 30*bis*.– *(loi du 8 novembre 2002)* L'État peut participer jusqu'à concurrence de quarante pour cent du prix de construction ou d'acquisition de logements pour travailleurs étrangers réalisés par un employeur en faveur de ses employés, sans que la participation puisse excéder six mille deux cents euros par personne logée.

Art. 30*ter*.– *(loi du 8 novembre 2002, modifié par les lois du 29 avril 2014, du 13 février 2018 et du 31 août 2018)* L'État peut participer jusqu'à concurrence de 75 pour cent du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements locatifs réalisés par des associations sans but lucratif, fondations, hospices civils, offices sociaux, sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ainsi que par des communautés religieuses ayant conclu une convention avec le Gouvernement.

Art. 30*quater*.– *(loi du 29 avril 2014)* Pour garantir la restitution des aides au logement accordées par l'État aux promoteurs visés par les articles 27 à 30ter, l'État est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur les logements pour lesquels des aides ont été versées. L'hypothèque légale est limitée au montant des aides versées pour lesdits logements.

Cette hypothèque prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement d'épargne et de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction ou l'acquisition du logement.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de la participation étatique.

4. Formes de paiement et sanctions

Art. 31.– *(modifié par les lois du 23 juillet 1983 et 24 avril 2017)* Les aides résultant de l'application des dispositions du présent chapitre constituent des aides de base et sont accordées aux acquéreurs remplissant les conditions pour l'octroi des primes de construction conformément aux règles suivantes:

– Les aides sont ventilées par parts égales entre tous les logements construits.

– Elles ne sont allouées cependant qu'aux acquéreurs éligibles suivant des barèmes à fixer par règlement grand-ducal et sont remboursables aux mêmes conditions et modalités que les primes de construction. L'acquéreur et le promoteur sont tenus solidairement du remboursement des participations de l'État conformément aux dispositions des articles 1197 et suivants du Code civil, le promoteur étant autorisé de répéter contre l'acquéreur la totalité de la participation qu'il a dû rembourser à l'État.

– Elles sont versées aux promoteurs qui doivent les bonifier intégralement aux acquéreurs éligibles, hormis l'aide à l'acquisition de terrains en cas de mise à disposition de la part de terrain par bail emphytéotique.

Pour les acquéreurs éligibles, l'acte de vente indique le prix normal, la participation de l'État ainsi que le prix subventionné.

Le montant des aides prévues aux articles 21 et 23 est fixé sur la base du prix d'adjudication des travaux, sans que le montant liquidé puisse être calculé sur une base supérieure aux prix réellement exposés.

En cas d'inobservation des dispositions du règlement grand-ducal prévu à l'article 19 ci-dessus, les participations de l'État sont remboursables au Trésor par le promoteur aux taux de l'intérêt légal en matière commerciale sans que celui-ci puisse s'en tenir indemne auprès des acquéreurs ou locataires.

Chapitre 4: Assainissement de logements

1. Définitions, contrôle et sanctions

Art. 32.– à 36.– *(abrogé par loi du 20 décembre 2019)*

Art. 37.– *(abrogé par la loi du 15 juillet 1993)*

2. Assainissement par zone

Art. 38.– Les communes, après délibération du conseil communal et sur approbation du ministre ayant le Logement dans ses attributions, sont habilitées à déclarer zone d'assainissement une partie du territoire urbain située à l'intérieur d'un périmètre déterminé et où une partie importante des logements ne suffisent pas aux conditions d'habitabilité définies au règlement grand-ducal prévu à l'article 32 ci-dessus.

Art. 39.– *(abrogé par la loi du 23 juillet 1983)*

Art. 40.– Avant de procéder à la déclaration d'assainissement, la commune procède à une enquête sur l'état des logements et sur la situation sociale et juridique des habitants.

Avec la déclaration la commune présente les documents suivants:

a) un plan cadastral de la zone avec indication des sections et numéros cadastraux, des noms et adresses des propriétaires tels qu'ils sont inscrits au cadastre, des noms et adresses des nus-propriétaires et usufruitiers;

b) un mémoire explicatif sur les travaux d'assainissement particuliers subventionnés ainsi qu'une partie graphique des travaux d'aménagement urbain retenus;

c) un programme du déroulement de l'opération avec notamment un plan de relogement, temporaire ou définitif, des occupants;

d) une convention passée avec le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions et portant sur les conditions et modalités ainsi que sur l'importance de l'aide de l'État;

e) le plan de financement de l'ensemble de l'opération et la liste des bâtisses irrécupérables.

Art. 41.– Ces documents sont déposés pendant trente jours au secrétariat de la commune.

La déclaration et le dépôt des documents sont rendus publics par voie d'affiche dans le quartier.

Conjointement avec cette publication, les propriétaires, nus-propriétaires et usufruitiers concernés sont avertis par lettre recommandée qui les informe des dispositions du présent chapitre.

Art. 42.– Les propriétaires-bailleurs disposent d'un délai d'un an pour faire effectuer les travaux d'assainissement définis en vertu de l'article 40 ci-dessus. A l'expiration de ce délai la commune peut faire exécuter d'office et à sa charge les travaux.

La commune bénéficie d'un droit de préférence en ce qui concerne la conclusion d'un contrat de bail sur la base de la loi du 14 février 1955 concernant les baux à loyer.

La commune est autorisée à sous-louer ces logements selon les modalités prévues à l'article 30 de la présente loi.

Art. 43.– Au cas où le bail est résilié par le bailleur avant un terme de trente ans, celui-ci est tenu de dédommager la commune des frais investis dans l'assainissement du logement, diminués d'un taux d'amortissement de trois pour cent l'an et augmentés d'un taux d'intérêt de huit pour cent l'an.

Art. 44.– La démolition des bâtisses irrécupérables ainsi que les travaux d'aménagement relatifs à l'infrastructure urbaine et aux services et équipements publics, retenus lors de la déclaration de la zone sont déclarés d'utilité publique selon la procédure prévue à l'article 51 ci-après.

Art. 45.– Dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues au chapitre 3 de la présente loi et du programme mentionné à l'article 19 ci-dessus, l'État peut participer jusqu'à concurrence de cinquante pour cent aux frais d'études de l'opération ainsi qu'aux frais d'aménagement des logements effectués par les communes.

Art. 46.– Dans le même cadre, l'État peut participer jusqu'à concurrence de cinquante pour cent du coût aux travaux d'assainissement définis en vertu de l'article 40 ci-dessus et effectués par les propriétaires occupants répondant aux critères applicables pour l'octroi des primes d'amélioration.

S'il résulte d'une enquête sociale qu'un propriétaire n'est pas en mesure de supporter le restant du coût, l'État peut participer jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour cent de ce restant. Dans ce cas la commune doit prendre en charge un montant égal à la part complémentaire de l'État.

En cas d'aliénation à titre onéreux ou de location de ces logements, l'État et la commune récupèrent leurs participations avec les intérêts au taux exigible en cas de restitution des primes de construction. Toutefois, les participations de l'État et des communes peuvent être remboursées, en tout ou en partie, par anticipation.

Les droits de l'État et de la commune sont garantis par une hypothèque légale sur l'immeuble en question. L'inscription de cette hypothèque est requise avant le versement des participations de l'État par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions. Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Art. 47.– La déclaration d'assainissement fixe le délai dans lequel les opérations juridiques et financières de l'assainissement doivent être engagées. Ce délai ne peut pas dépasser cinq ans.

Chapitre 5: Disponibilités foncières

Art. 48 à 53.– *(abrogés par la loi du 22 octobre 2008)*

Chapitre 6: Fonds pour le développement du logement et de l'habitat

Art. 54 à 65.– *(abrogés par la loi du 24 avril 2017)*

Chapitre 7: Dispositions spéciales

Art. 66.– Les actes concernant les prêts accordés aux personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une prime prévue aux articles 11 et 12 de la présente loi sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Art. 66-1.– *(loi du 23 juillet 1983, modifié par la loi du 24 avril 2017)* Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs visés à l'article 22, alinéa 1er à l'exception du Fonds du Logement dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

Art. 66-2.– *(loi du 22 décembre 2000)* Pour garantir la restitution des aides au logement accordées par les communes aux ménages, les communes sont autorisées à inscrire une hypothèque légale sur les logements pour lesquels des aides ont été versées.

Cette hypothèque prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement d'épargne et de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de l'aide au logement.

Chapitre 7*bis*: Gestion locative sociale

(loi du 23 décembre 2016 portant mise en œuvre de la réforme fiscale 2017)

Art. 66-3.– *(loi du 23 décembre 2016, modifié par la loi du 31 août 2018)* (1) La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des ménages à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics visés à l'article 16, aliéna 1er, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif et les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement.

Une participation aux frais de gestion, ne pouvant pas dépasser 100 euros par mois et par logement, est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'État représenté par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. La participation aux frais ne peut pas dépasser 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce plafond est augmenté de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs ménages occupent de façon simultanée un même logement.

Chapitre 8: Dispositions financières

Art. 67.– *p.m. (abrogé))*

Chapitre 9: Dispositions transitoires et abrogatoires

Art. 68.– La loi du 27 juillet 1971 portant création d'un régime d'épargne-logement est abrogée.

Toutefois, les personnes qui, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, sont titulaires d'un compte d'épargne-logement sur la base de la loi du 27 juillet 1971 portant création d'un régime d'épargne-logement peuvent encore bénéficier des avantages de ce régime pendant un délai de trois ans.

Les personnes qui bénéficient d'une subvention d'intérêt en vertu de l'article 8 de la même loi continuent à toucher cette subvention selon les conditions et modalités du règlement grand-ducal modifié du 12 octobre 1971 fixant les modalités d'octroi de la subvention d'intérêt accordée aux bénéficiaires d'un prêt d'épargne-logement.

Art. 69.– *(modifié par la loi du 24 décembre 1984 concernant le budget)* Le fonds pour le logement social, institué par l'article 20 de la loi budgétaire du 23 décembre 1972, est supprimé, sans préjudice des dispositions de l'article 56 de la présente loi et sous réserve des dispositions suivantes:

Les participations du fonds, accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi, sur la base du règlement grand-ducal modifié du 22 janvier 1973 fixant les modalités et critères d'intervention du fonds, sont encore liquidées à charge dudit fonds spécial.

Le solde du fonds pour le logement social restant disponible après la liquidation de tous les engagements est porté en recette pour le fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

Art. 69-1.– *(loi du 22 décembre 1986)* Pendant une période de trois années prenant fin au 31 décembre 1987, l'État est autorisé à encourager l'accession à la propriété d'un logement par des primes compensatoires, à titre de la réduction partielle de la taxe sur la valeur ajoutée, différenciées suivant le revenu, la fortune et la situation familiale des bénéficiaires. Un règlement grand-ducal précise les mesures d'exécution.

Art. 69-2. *(loi du 20 décembre 2019)* Par dérogation aux articles 14*quater*-1 à 14*quater*-6, de la présente loi, l'article 14*quater* reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2019 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

*

Annexe:

Tableau des seuils de revenu

Type de ménage	*Seuils de revenu (en euros au nombre indice 100)*
Personne seule	365,00
2 personnes majeures sans enfant	547,50
Ménage avec 1 enfant	657,00
Ménage avec 2 enfants	766,50
Ménage avec 3 enfants	876,00
Ménage avec 4 enfants	985,50
Ménage avec 5 enfants	1.095,00
Ménage avec 6 enfants	1.204,50
+ par enfant au-delà du 6e	+109,50

Pour les besoins du tableau, il y a lieu d'entendre par ménage la ou les personnes majeures qui ont un ou plusieurs enfants. Les montants en euros correspondent au revenu mensuel du type de ménage visé.

B. Texte coordonné de l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

L'article 29*bis* se lirait comme suit :

« Art. 29*bis*. Logement abordable

(1) Les logements réservés en vertu du paragraphe 2 du présent article constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du # relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires.

~~(1) Le présent article s'applique à tout logement abordable, tel que défini à l'article 2 de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement, dont un promoteur public, au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, assure l'attribution aux locataires ou aux acquéreurs.~~

(2) Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Lorsque le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » couvre des fonds reclassés d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte par une modification du plan d'aménagement général, la part de la surface construite brute de ces fonds à réserver à la réalisation de logements abordables est portée :

à 20 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités ;

à 15 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités ;

à 10 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 5 et 9 unités.

Le plan d'aménagement général donne des renseignements sur les fonds visés par l'alinéa 3, dont le contenu sera défini dans un règlement grand-ducal.

(3) Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » définissent pour chaque lot ou parcelle le nombre de logements abordables ainsi que la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Ne font pas l'objet d'une telle réservation les lots ou parcelles qui connaissent des contraintes importantes en matière d'exécution, susceptibles de générer des coûts disproportionnés en matière de création de logements abordables.

(4) Les fonds réservés aux logements abordables ou, le cas échéant, les logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante sont cédés conformément aux dispositions respectivement du paragraphe 5 et 6 à la commune, et en cas de renonciation par la commune au ministre ayant le Logement dans ses attributions représentant l'État conformément aux dispositions du paragraphe 7. Un promoteur public autre que la commune peut se substituer au ministre ayant le Logement dans ses attributions en cas de renonciation par l'État.

(5) Les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables prévue au paragraphe 4 sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.

En contrepartie à la prédite cession de fonds, le degré d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est défini dans le plan d'aménagement général, est augmenté de 10 pour cent. Le plan d'aménagement général ne doit pas être modifié conformément aux articles 10 à 18 pour tenir compte de cette augmentation.

La délibération du conseil communal relative à la cession de fonds réservés aux logements abordables est transmise pour information au ministre dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération.

(6) Les modalités et la valeur de la cession des logements abordables, prévue au paragraphe 4, avec leur quote-part de fonds correspondante sont fixées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36. Les conventions précitées doivent également contenir les plans de réalisation des prédits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

La valeur de la cession des logements abordables tient compte du prix de réalisation et la quote-part de fonds correspondante est cédée conformément au paragraphe 5, alinéa 2.

Si les parties ne s'entendent pas sur la valeur des logements abordables à céder, elles désignent chacune un expert. Si les experts sont partagés, les parties font appel à un arbitre. En cas de désaccord sur l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu des fonds concernés.

L'acte de désignation des experts et, le cas échéant, de l'arbitre règle le mode de répartition des frais de procédure, lesquels sont fixés d'après les tarifs applicables en matière civile.

La délibération du conseil communal relative à la cession des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante à la commune est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans un délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai le ministre n'a pas statué, la convention est censée être approuvée.

(7) Par dérogation aux paragraphes 5 et 6, le conseil communal peut renoncer à la cession respectivement de fonds réservés aux logements abordables ou de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. Dans ce cas, le ministre ayant le Logement dans ses attributions et le propriétaire en sont notifiés par la commune dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le cas échéant, les dispositions prévues respectivement au paragraphe 5, alinéa 2 et au paragraphe 6, alinéas 2 à 4 s'appliquent.

Le ministre ayant le Logement dans ses attributions dispose d'un délai de deux mois pour informer le propriétaire et les promoteurs publics par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception de son intention de renoncer ou non à la cession des fonds réservés

aux logements abordables ou des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. A défaut de réponse endéans le prédit délai de deux mois, qui court à partir de la réception de la notification prévue à l'alinéa 1er, le silence du ministre ayant le Logement dans ses attributions vaut acceptation de la cession. En cas de renonciation, le propriétaire est également informé, le cas échéant, de la substitution à l'État d'un promoteur public autre que la commune.

Les modalités de la cession des fonds réservés aux logements abordables, prévue à l'alinéa 1er, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la commune.

Les modalités et la valeur de la cession de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante, prévue à l'alinéa 1er, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la commune. La convention précitée doit également contenir les plans de réalisation des prédits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

(8) Aucune autorisation de construire portant sur les logements prévus par les plans d'aménagement particulier visés au paragraphe 2 ou sur les logements prévus par phase de réalisation successive conformément à la convention d'exécution ne peut être délivrée avant respectivement la conclusion des conventions visées respectivement au paragraphe 5, alinéa 1er et paragraphe 7, alinéas 2 et 3 ou l'approbation ministérielle de la convention visée au paragraphe 6, alinéa 5.

(9) Lors de tout remembrement urbain, les charges résultant des dispositions du présent article sont réparties proportionnellement en fonction des apports des différents propriétaires.

(10) Si lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », un ou plusieurs lots ou parcelles réservés, conformément au paragraphe 3, appartiennent à l'État, à une commune, à un syndicat de communes, à un établissement public, à un promoteur public autre que la commune ou à une société de développement à participation étatique ou communale, les dispositions des paragraphes 4 et 5 ne s'appliquent pas pour les prédits lots ou parcelles. »

C. Texte coordonné des articles 2 et 3 de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le fonds spécial de soutien au développement du logement

Les articles 2 et 3 se liraient comme suit :

« Art. 2. Mission du fonds

Le fonds a pour mission de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière à :

1° **la réalisation de logements abordables au sens de la loi du # relative au logement abordable** ~~la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement~~ ;

2° la constitution par l'État d'une réserve foncière à des fins de développement de logement ;

3° la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements ;

4° l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;

5° les projets de logement déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Le fonds a en outre la mission de contribuer financièrement aux efforts des communes en vue de la réalisation des objectifs du Pacte logement conformément à la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement.

Art. 3. Intervention du fonds

Le fonds peut intervenir dans le financement :

1° de l'acquisition de terrains ;

2° de l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique ;

3° de l'aménagement de terrains à bâtir, y compris la démolition éventuelle de bâtisses existantes, l'assainissement et la stabilisation de terrains dans le sens horizontal et vertical afin de pouvoir y effectuer des travaux de fondation ;

4° de l'installation de voiries, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication ;

5° de toutes autres infrastructures techniques nécessaires à l'aménagement de logements et tous les frais liés à des contraintes ou prescriptions techniques, urbanistiques, culturelles ou environnementales devant être exposés pour obtenir la délivrance de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation des projets de construction d'ensembles ;

6° des charges d'intérêt liées au préfinancement des projets de construction ;

7° de la construction de logements locatifs ;

8° de l'acquisition, de la rénovation et de la transformation de logements existants ;

9° de la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile ;

10° de la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire ;

11° de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts ;

12° de la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'immeubles ;

13° des frais exceptionnels relatifs à l'assainissement et à la viabilisation de nouveaux quartiers d'habitation ayant été déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

14° des projets mis en œuvre par les communes conformément aux dispositions de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement **;** ~~.~~

15° la réalisation de mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification de réalisation de logements abordables. »

D. Texte coordonné de l'article 2 de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

L'article 2 se lirait comme suit :

« Au sens de la présente loi, on entend par :

1° « logement abordable » : tout logement abordable conformément à l'article 3 de la loi du # relative au logement abordable ;

~~« logement abordable » : tout logement à coût modéré bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement destiné à la vente ou à la location ainsi que tout logement bénéficiant d'une participation financière de l'État conformément aux dispositions du chapitre 7*bis* de la même loi ;~~

2° « logement durable » : les logements répondant aux critères de durabilité conformément à l'article 14*octies* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

3° « potentiel foncier » : les terrains disponibles pour le développement de l'habitat dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées conformément aux plans d'aménagement généraux communaux en vigueur ;

4° « potentiel résidentiel existant » : les logements inoccupés existants ainsi que les terrains construits n'épuisant pas le potentiel constructible conformément au plan d'aménagement général et au plan d'aménagement particulier les concernant ;

5° « qualité résidentielle » : logements répondant aux critères de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurelle. »

*

FICHE D'EVALUATION D'IMPACT

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	**Projet de loi relative au logement abordable et modifiant** **1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement** **2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain** **3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le fonds spécial de soutien au développement du logement** **4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.**
Ministère initiateur :	**Ministère du Logement**
Auteur(s) :	**Andrée GINDT**
Téléphone :	**237-84813**
Courriel :	**andree.gindt@ml.etat.lu**
Objectif(s) du projet :	**1) Réforme et modernisation des aides à la pierre** **2) Introduction du bailleur social** **3) Adaptations de la gestion locative sociale** **4) Introduction du bail abordable** **5) Introduction du registre national des logements abordables**
Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s)impliqué(e)(s) :	
Ministère d'Etat (Protection des données) **Ministère des Affaires étrangères et européennes** **Ministère de la Digitalisation** **Ministère de l'Economie (Classes moyennes)** **Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire** **Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche** **Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable** **Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région** **Ministère des Finances** **Ministère de l'Intérieur** **Ministère de la Justice** **Ministère de la Sécurité sociale** **Ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Economie social et solidaire** **Fonds du Logement** **SNHBM** **Communes**	
Date :	**30/11/2021**

Mieux légiférer

1. Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, …) consultée(s) : Oui ☒ Non ☐

   Si oui, laquelle/lesquelles :

   Inspection Générale des Finances
   Ministère d'Etat (Protection des données)
   Ministère des Affaires étrangères et européennes
   Ministère de la Digitalisation
   Ministère de l'Economie (Classes moyennes)
   Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire
   Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable
   Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région
   Ministère des Finances

Ministère de l'Intérieur
Ministère de la Justice
Ministère de la Sécurité sociale
Ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Economie social et solidaire
Fonds du Logement
SNHBM
Administrations communales (Differdange, Esch, Luxembourg)
Caritas
Croix Rouge
Abitatio
Fondation pour l'accès au logement
Wunnengshellef
Remarques/Observations :

2. Destinataires du projet :
   – Entreprises/Professions libérales : Oui ☐ Non ☒
   – Citoyens : Oui ☒ Non ☐
   – Administrations : Oui ☒ Non ☐

3. Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui ☐ Non ☐ N.a.[8] ☒
   (c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)
   Remarques/Observations :

4. Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui ☒ Non ☐
   Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui ☒ Non ☐
   Remarques/Observations :
   Un texte coordonné de la loi sera tenu à jour et publié sur le site du ministère du Logement.

5. Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui ☒ Non ☐
   Remarques/Observations :
   Les procédures de demande des participations financières deviennent plus transparentes. La centralisation, l'harmonisation et la structurisation mises en place moyennant le registre national des logements abordables permet d'améliorer le traitement des demandes d'attribution d'un logement abordable.

6. Le projet contient-il une charge administrative[9] pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui ☒ Non ☐

8 N.a. : non applicable.

9 Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

Si oui, quel est le coût administratif[10] approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)

Les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux, acteurs professionnels, devront, le cas échéant, adapter leurs outils informatiques. Il est impossible de chiffrer ces coûts qui n'incombent pas à l'Etat.

Il n'y a pas de charge administrative supplémentaire pour les citoyens.

7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui ☒ Non ☐ N.a. ☐

   Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

   Cf. article 78

   b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel[11] ? Oui ☒ Non ☐ N.a. ☐

   Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

   Cf. articles 77 et 78

8. Le projet prévoit-il :
   - une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐
   - des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui ☒ Non ☐ N.a. ☐
   - le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui ☐ Non ☐ N.a. ☒

9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p. ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ? Oui ☒ Non ☐ N.a. ☐

   Si oui, laquelle :

   Cf. article 78

10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? Oui ☐ Non ☐ N.a. ☒

    Sinon, pourquoi ?

11. Le projet contribue-t-il en général à une :

    a) simplification administrative, et/ou à une Oui ☒ Non ☐

    b) amélioration de la qualité réglementaire ? Oui ☒ Non ☐

    Remarques/Observations :

    Surtout par l'introduction du registre national des logements abordables

12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ? Oui ☒ Non ☐ N.a. ☐

---

10 Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

11 Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office) ? Oui ☒ Non ☐

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

Entrée en vigueur de la loi.
Le CTIE est impliqué depuis le début des travaux d'élaboration de l'avant-projet de loi.

14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? Oui ☒ Non ☐ N.a. ☐

Si oui, lequel ?

Assimilation des nouvelles dispositions légales.
Utilisation des outils informatiques et assimilation des nouvelles procédures de travail.

Remarques/Observations :

Egalité des chances

15. Le projet est-il :
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui ☐ Non ☒
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui ☐ Non ☒

  Si oui, expliquez de quelle manière :
- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui ☒ Non ☐

  Si oui, expliquez pourquoi :
- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui ☐ Non ☒

  Si oui, expliquez de quelle manière :

16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐

Si oui, expliquez de quelle manière :

Directive « services »

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation[12] ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐

Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers[13] ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐

Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

12 Article 15, paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

13 Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

04

Session ordinaire 2021-2022

FC,PN/CE P.V. LOG 04

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 06 janvier 2022

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal de la réunion du 28 octobre 2021 et des réunions jointes des 25 novembre et 2 décembre 2021

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

   - Désignation d'un rapporteur
   - Présentation du texte
   - Organisation des travaux

3. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

   - Désignation d'un rapporteur
   - Présentation du texte
   - Organisation des travaux

4. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Cécile Hemmen rempl. M. Yves Cruchten, M. Marc Lies, Mme Octavie Modert rempl. M. Félix Eischen, Mme Nathalie Oberweis

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement,
Mme Mick Entringer, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement,

M. Romain Alff, du Service des Aides au Logement, Ministère du Logement
Mme Diane Dupont, Présidente du Conseil d'administration du Fonds du Logement
Mme Francine Cocard, M. Philippe Neven, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal de la réunion du 28 octobre 2021 et des réunions jointes des 25 novembre et 2 décembre 2021

Les projets de procès-verbal sont approuvés sans modification.

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable

3. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

- Désignation d'un rapporteur

Mme Semiray Ahmedova est désignée rapportrice des projets de loi sous rubrique.

- Présentation des textes

Les deux projets de loi sous rubrique visent une réforme du logement abordable et des aides individuelles au logement pour tenir compte de la situation actuelle.

En effet, les dispositions de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ne répondent plus aux besoins actuels. Ainsi, il convient de relever :
a) des incohérences des participations étatiques pour la construction ou la rénovation ;
b) l'absence d'une réglementation pour la vente avec emphytéose combinée au droit de rachat ;
c) des incohérences dans l'attribution des logements mis en location et du loyer applicable ; et
d) l'évolution socio-économique des compositions familiales.

Le projet de loi 7937 a pour objectif de dynamiser la création de logements abordables en main publique afin de donner une perspective au nombre croissant de ménages qui ont des difficultés à se loger décemment. Les auteurs sont confiants que le projet de loi dresse le cadre nécessaire pour réussir ce défi.

Le projet de loi précité vise notamment les adaptations suivantes :
a) la modernisation du système des participations financières « aides à la pierre » ;
b) l'introduction des concepts de bailleur social et de bail abordable ; et

c) la mise en place d'un registre national des logements abordables (abrégé « RENLA »).

Le projet de loi 7938 prévoit une revue des aides individuelles au logement dans l'objectif d'obtenir un système d'aides plus simple et généreux. Ainsi, les dispositions proposées visent d'aider davantage les populations vulnérables qui sont particulièrement touchées par l'évolution des prix du logement.

Pour ce deuxième projet de loi, il convient de relever les éléments suivants :

a) La révision des critères d'éligibilité et conditions d'octroi des aides afin d'augmenter le nombre de personnes éligibles ;
b) l'augmentation des montants et plafonds pour alléger le taux d'effort ; et
c) La simplification administrative et la digitalisation du système dans son ensemble.

Concernant ce projet de loi, il y a lieu de relever que seuls les futurs acquéreurs d'un logement du marché privé sont éligibles aux aides individuelles, alors que les acquéreurs d'un logement abordable bénéficient d'un soutien financier indirect dans la cadre des aides à la pierre.

M. le Ministre du Logement souligne qu'avec ces deux projets loi sur le logement abordable et les aides individuelles, le gouvernement réalise la promesse faite dans l'accord de coalition de réformer de fond en comble la législation relative aux aides au logement.

Les différentes dispositions proposées seront exposées en plus de détail ci-dessous.

<u>Le projet de loi relative au logement abordable</u>

L'objectif principal du projet de loi 7937 est la réalisation du droit au logement en promouvant :

a) l'inclusion sociale par le logement ;
b l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;
c) le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;
d) l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables (RENLA) ;
e) la rénovation et l'assainissement de logements abordables ; et
f) la qualité du logement selon les principes du développement durable et ceux de la qualité résidentielle.

Dans le cadre du projet de loi précité, il y a lieu de distinguer trois volets, à savoir (1) la location abordable, (2) la vente abordable ou à coût modéré et (3) la gestion locative sociale.

1. La location abordable

D'après les calculs du Ministère du Logement, 50 pour cent des communautés domestiques sont éligibles pour la location abordable de par le plafond de revenu (sous conditions que ces ménages remplissent les autres conditions d'éligibilité). Le projet de loi prévoit un financement jusqu'à 75 pour cent par des participations étatiques pour ce type de logements. Un tel cofinancement d'un projet de location abordable est réalisé sur la base d'un cahier de charges.

Les projets de location abordable peuvent être réalisés ou bien par des promoteurs publics (communes, Fond du logement, SNHBM) ou par des promoteurs sans but de lucre (fondations, associations sans but lucratif, sociétés d'impact social, congrégations religieuses).

La location est organisée par un bailleur social qui a comme missions, l'attribution des logements, l'accompagnement social, la gestion des loyers et charges et la maintenance technique. En contrepartie de ces services, une compensation par l'État sur base d'un décompte et d'un rapport d'activités est prévue.

Pour coordonner l'attribution des logements abordables, il y aura un Registre national des logements abordables et des locataires qui permet une vue d'ensemble des logements disponibles et des demandeurs de logement. Pour allouer un logement, il est procédé à une vérification de l'éligibilité et d'une enquête sociale. L'attribution du logement s'effectue sur base de l'urgence sociale, de la typologie ménage-logement et de critères géographiques. Des exceptions pour des bailleurs spécifiques et le déguerpissement dans les communes sont prévues.

Le montant du loyer abordable est adapté en fonction du revenu des locataires et évolue d'un taux d'efforts de 10% pour les plus bas revenus jusqu'à un taux d'effort de 35% pour les revenus du décile 6.

2. La vente

Le volet « vente » vise les logements réalisés par les promoteurs publics. La loi prévoit deux types de ventes : la vente abordable et la vente à coût modéré.

En cas de vente abordable, un subventionnement jusqu'à 50 pour cent du prix de terrain et de viabilisation peut être accordé. En cas de vente à coût modéré, ce subventionnement vise uniquement le terrain. Il s'agit en l'occurrence de vente avec emphytéose sur terrain avec un droit de rachat.

Pour bénéficier d'une telle vente, un potentiel acheteur doit utiliser le logement en tant qu'habitation principale et il doit disposer d'un certificat d'éligibilité émis par le Ministère du Logement.

3. La gestion locative sociale

Il s'agit de la location d'un bien détenu par un propriétaire privé à travers un gestionnaire de location sociale à un locataire à des prix en-dessous du prix du marché. Une compensation de services pour les gestionnaires est prévue.

Pour une illustration des différents mécanismes, il convient de se référer à la présentation du Ministère du Logement annexée au présent procès-verbal.

Le projet de loi relative aux aides individuelles au logement

Le projet de loi vise une réforme globale de la loi du 25 février 1979 précitée, notamment en ce qui concerne les montants et plafonds des aides au logement afin d'élargir le champ des personnes éligibles. Ainsi, il est prévu de soutenir principalement les familles avec enfants et notamment les familles monoparentales.

En outre, une accélération des prises de décision de l'administration compétente est visée. Le recours à des nouveaux outils numériques joue un rôle important dans la réalisation de cet objectif.

En ce qui concerne les changements précis, il y lieu de considérer les différentes aides. En effet, il convient de distinguer cinq catégories d'aides :

a) les aides pour locataires (garantie locative et subvention de loyer) ;
b) les aides pour l'accession à la propriété ;
c) les aides pour la création d'un logement intégré ;
d) les aides pour l'amélioration des logements ; et
e) les aides pour les rénovations énergétiques.

La présentation du projet de loi porte principalement sur les aides sub b) à e).

b) Aides à l'accession à la propriété

Les mesures suivantes sont prévues dans le projet de loi :

- la suppression de la différenciation entre acquisition et construction ;
- l'introduction d'un « pot » d'aide pour les aides en capital (prime d'accession, prime d'épargne, prime d'amélioration, Top-up PRIMe-House) avec un montant maximal de 35.000 € par personne ;
- l'abolition des critères de surface ;
- le calcul des aides en fonction du revenu net ;
- la réduction de la durée d'occupation minimale de 10 à 2 ans ;
- Des adaptations de la Garantie de l'Etat :
  - L'introduction de limites de revenu (net annuel- 1 seul emprunteur: 9.400 euros n. i. 100 (± 5 x SSM ; 80.428 €) -2 emprunteurs (ou plus): 11.200 euros n. i. 100 (±6 x SSM ; 95.829 €) ;
  - L'augmentation du montant maximum de la garantie à 24.000 € n.i. 100 (205.348 €) (aujourd'hui: 157.000 €).
  - L'insertion dans la convention avec la banque conventionnée du déroulement de la procédure en cas d'appel à la garantie ;
- Des adaptations de la prime d'accession :
  - Il n'y a plus de conditions de surface pour ces logements ;
  - Détermination des aides en fonction du revenu net ;
  - Réduction de la durée de résidence obligatoire de 10 à 2 ans ;
  - Éligibilité élargie notamment pour couples et familles avec enfants élargie (+33% au moins) ;
- Des adaptations de la prime d'épargne :

- nouveau mode de calcul, plus simple et plus transparent ;
- Calcul sur une période d'épargne de 10 ans ;
- Epargne rémunérée de façon supplémentaire :
    - Prime = 10 % de l'épargne annuelle ;
    - maximum 500 €/an ;
    - maximum 5.000 €/10 an ;
- Introduction d'un délai pour investir l'épargne dans le financement du logement : 2 ans après la date de l'acte ;

- Des adaptations de la subvention d'intérêt :
    - Une seule aide en intérêt (subvention) ;
    - Augmentation du montant maximal à subventionner de 175.000 € à 200.000 € ;
    - Le montant de 200.000 € est augmenté de 10.000 € par enfant à charge (plafonné à 240.000 €) ;
    - Limitée à 300 paiements (mensuels) par bénéficiaire.

c) Aides pour la création d'un logement intégré

Pour la création d'un logement intégré, une aide d'un montant de 10.000€ peut être octroyée – sans conditions de revenu – aux conditions suivantes :

- Le demandeur doit être propriétaire du logement principal ;
- Le demandeur ne doit pas être propriétaire d'un autre logement ;
- L'obtention une autorisation de bâtir de l'administration communale ;
- Chacune des deux unités d'habitation doit disposer de sa propre porte d'entrée (soit de l'extérieur soit à partir d'un espace de circulation collectif)
- Le propriétaire/demandeur doit habiter une des deux unités après la fin des travaux.

d) Aides pour l'amélioration des logements

Il convient de distinguer trois aides différentes :

- La prime d'amélioration allouée pour l'amélioration de certains équipements et la création de nouvelles pièces d'habitation
- La subvention d'intérêt pour travaux d'amélioration (max. 300 paiements, sans pouvoir dépasser le taux-plafond de 3% - montant maximal de 200.000 par logement +10.000 par enfant (max. x 4))
- La prime pour aménagements spéciaux pour personnes à besoins spécifiques

e) Aides pour les rénovations énergétiques

Pour les rénovations énergétiques, il y a trois aides différentes :

- La garantie d'État pour prêt climatique (conditions : le logement doit avoir plus de 10 ans et être le seul logement du demandeur)
- Subvention d'intérêt pour prêt climatique
- Top-up PRIMe-House

*

<u>Pour résumer, la réforme proposée aura comme effet une simplification de la structure des aides ainsi qu'une uniformisation des plafonds d'éligibilité par décile de revenu.</u>

Volet budgétaire

L'évolution des dépenses du Ministère du Logement devraient passer à 363.122.120 euros en 2023. En 2020 elles s'élevaient à 227.735 704 euros.
Les dépenses pour aides individuelles passeraient de 35.608.825 (en 16% des dépenses du ministère) à 62.528.000 en 2023 (17%).

Les dépenses pour les aides à la pierre passeraient de 96.482.734 (42% des dépenses du ministère) à 239.144.320 (66% des dépenses du ministère).

Discussion

Mme la Présidente-Rapportrice salue les efforts entrepris par le gouvernement et le ministère du Logement pour s'adapter aux récentes évolutions des besoins des ménages.

De l'échange de vues, il s'agit de retenir les points suivants :

Création de logements sociaux / financement / rôle des communes

La question de M. Marc Lies (CSV) a trait au rôle des communes dans le domaine des logements sociaux.
- Est-ce qu'une commune peut devenir bailleur social, si elle dispose du personnel qualifié avec les compétences nécessaires pour assurer le suivi des locataires sociaux ? M. le Ministre répond qu'une commune qui est promoteur social, peut aussi être bailleur social. Par ailleurs, les acteurs qui sont promoteurs sociaux sous le régime de la loi de 1979 seront d'office également bailleur social sous le régime de la nouvelle loi et auront cinq ans pour se conformer aux conditions stipulées par le projet de loi pour le bailleur social.

- L'orateur craint que, suite à la mise en vigueur de la nouvelle charte entre le gouvernement et un promoteur social, la subsidiation sur 75% ne pourra plus être atteinte à cause des conditions fixées dans la charte que les communes signent avec le gouvernement. Il estime que la somme par m^2 de surface construite est trop basse par rapport aux frais de construction réels. M. le Ministre répond que le plafond d'un coût maximal par m^2 de surface construite brute existe depuis de longues années. Le nouveau cahier de charge a uniquement précisé ces conditions. Actuellement ce plafond suffit pour le financement des projets de logement. Il est par ailleurs prévu d'adapter ce plafond à l'évolution de l'indice du coût de la construction.

- Se pose aussi la rémunération du capital investi. Est-ce que la rentabilité de l'investissement est garantie pour la commune (cf. art. 13) ? M. le Ministre renvoie aux possibilités qui existent (établissement d'un cahier de charges prévoyant la réalisation de logements sociaux lors de la construction d'ensembles) pour réduire le coût de la construction. Le capital investi n'est pas rémunéré dans le chef des acteurs publics : Communes et Fonds du Logement. En effet, tout comme pour d'autres investissements dans les infrastructures publiques, il n'est pas prévu que ces investissements génèrent un rendement. L'Etat n'a pas pour mission de subventionner des bénéfices, mais la main publique a pour mission de créer des logements sans pouvoir s'attendre à une rémunération.

- Tout en reconnaissant l'utilité de l'établissement d'un registre des demandeurs de logements, M. Lies demande si les communes ne risquent pas de ne plus avoir leur mot à dire lors de l'affectation des logements qu'elles auront-elles-mêmes créés ? Le Ministre répond que la décision quant à l'attribution d'un logement revient toujours au bailleur social qui est en charge de la gestion du logement. Si ce bailleur est la commune, c'est à la commune de décider de l'attribution. Le RENLA lui propose à cet effet, les candidats-locataires dont les critères ont fait ressortir la plus grande urgence sociale.

M. Lies renvoie en outre à la proposition de loi du groupe CSV (dossier parlementaire 7856) et craint que ce sera difficile pour les promoteurs sociaux de créer suffisamment de logements sociaux si les investisseurs privés ne sont pas associés à l'effort qui doit être fourni au niveau national. M. le Ministre répond que rien n'interdit aux investisseurs de se constituer en asbl ou en SIS. L'Etat subventionne la construction de logements abordables, mais pas le bénéfice d'un investisseur. Les hausses des dépenses du ministère montrent que de gros efforts sont entrepris. Certes, la hausse ne peut pas être indéfinie. Les règles et directives européennes en matière de concurrence interdisent en outre la création de logements sociaux dans un but de lucre. Toute subvention doit être proportionnelle et répondre à des critères de nécessité selon les règles européennes relatives aux aides d'Etat.

Les questions de M. Max Hahn (DP) ont trait au même domaine :
Si une commune dispose d'un logement social, elle reçoit tous les ans la somme de 1 500 euros pour le suivi du locataire social. Que se passera-t-il si le bailleur social s'occupera du suivi des locataires et non plus la commune ?
Le Ministre répond que dans ce cas la commune n'aura droit qu'à la prise en charge des frais d'exploitation dans le chef du « promoteur social ». La prise en charge de l'activité du bailleur social devra évidemment versé dans ce cas à l'organisme exerçant cette fonction.

Les bailleurs sociaux et les communes ont rendu attentif au fait que si les locataires sociaux bénéficient du Revis, la somme qui peut être demandée en guise de loyer, est insuffisante pour couvrir les frais. Est-ce que l'Etat compensera ce manque à gagner afin que les communes acceptent des locataires qui ont le REVIS ?
Le Ministre répond que la rémunération et la prise en charge des frais du promoteur social et du bailleur social sont indépendant du revenu des locataires. C'est une des grandes avancées du projet de loi.

La mise en place d'un registre national RENLA est considérée comme un instrument efficace dans la lutte contre le manque de logements. Ne faudrait-il pas laisser aux communes / aux offices sociaux la possibilité d'accorder une certaine priorité aux habitants de leurs villages ?
M. le Ministre considère que les communes ont un droit de regard. Actuellement, un règlement grand-ducal est en voie d'élaboration. Les consultations avec le Syndicat des Villes et communes sont en cours. Un représentant du ministère ajoute que les communes auront le choix entre 30 ou 40 candidats répondant aux critères suite à une enquête sociale. La dernière décision incombe toujours au bailleur social. La désignation de la liste restreinte des 30 à 40 candidats se fera sur base de critères qui comprennent des critères géographiques tels le lieu de résidence actuel et le lieu de travail du candidat.

Création d'un logement intégré

Mme la Présidente-Rapportrice estime que les aides en matière de création d'un logement intégré peuvent présenter une opportunité intéressante pour de nombreuses personnes disposant d'une maison spacieuse. De tels logements pourraient contribuer au logement intergénérationnel et à loger des étudiants ou des jeunes qui démarrent dans la vie professionnelle.
Plusieurs membres de la commission considèrent que la somme de 10 000 euros est une contribution intéressante pour les propriétaires qui souhaitent mettre à disposition un logement intégré, mais qu'il s'agit en quelque sorte d'une somme symbolique au vu des coûts d'aménagement. A quel moment peut-on demander cette aide ?

M. le Ministre explique que la prime est censée être un encouragement et doit être réellement due pour compenser des dépenses effectuées lors de la création d'un logement intégré. Les outils informatiques devraient permettre d'assurer le suivi.

M. Mars Di Bartolomeo (LSAP) rappelant que fin des années 1979, un salarié a dû s'endetter pour 20 ans, alors qu'aujourd'hui, un couple doit emprunter pendant 40 ans, demande quel est l'effort réel d'un ménage pour pouvoir se loger. L'orateur se montre en outre satisfait que le droit au logement décent sera inscrit dans la nouvelle Constitution.

M. le Ministre répond que le Gouvernement ne perd pas de vue que les ménages à bas salaires ont beaucoup de problèmes à se loger. Logement ne signifie pas propriété. Les aides visent donc à permettre aux bas salaires de payer leur loyer.

Un représentant du ministère renvoie à l'exposé des motifs du projet de loi 2102 qui est devenu la loi sur l'aide au logement de 1979. Les auteurs y retracent la situation telle qu'elle s'est présentée sur base du recensement de 1970. [1] Les aides se situaient à peu près à 10% du prix de l'acquisition. Certaines questions concernant l'équipement des logements (matériaux d'isolation, confort sanitaire, …) ne se posaient pas à l'époque. Au vu de l'évolution de la construction et des prix des logements, les aides n'atteignent aujourd'hui plus le niveau de 10 %.

[1] Ainsi :
* 22.807 ménages (soit 21 ,8%) ne disposent pas de cabinet d'aisance à l'intérieur du logement :
— 32.059 ménages, soit 30,6%, n'ont pas de possibilité de bain ou de douche ;
* 2.825 autres n'ont accès qu'à des douches communes ;
41% des ménages seulement vivent dans un logement complètement équipé, c.-à-d. disposant d'un cabinet d'aisance pourvu de chasse d'eau, ainsi que d'un bain ou d'une douche et du chauffage central.
Certes depuis la deuxième guerre mondiale la situation s'est nettement améliorée.
L'équipement des ménages en cabinet d'aisance avec chasse d'eau p.ex. est passé de 51% en 1947 à 82% en 1960 et 94% en 1970.
Peut-être plus graves encore que l'étendue insoupçonnée du phénomène, sont les différences d'équipement entre les catégories socio-professionnelles. confirmant l'inégalité des couches sociales devant l'accès à un logement décent.
Ainsi l'équipement en bain/douche existe-il chez
54,6% des ménages non—actifs
58 % des ouvriers
61 ,3% des agriculteurs
83,1% des autres indépendants et des employeurs
89,7% des employés et fonctionnaires.

4. Divers

La prochaine réunion de la commission est prévue pour le 24 février 2022.

* * *

Luxembourg, le 22 février 2022

ANNEXES :
Le logement abordable et les aides individuelles au logement
Les éléments clés de la réforme. Présentation du 6 janvier 2022

Procès-verbal approuvé et certifié exact

Vidéo explicative
https://www.youtube.com/watch?v=stXM_V8iop8
présentation https://gouvernement.lu/dam-assets/documents/actualites/2022/01-janvier/06-logement-r%C3%A9formes/Presentation.pdf

Le logement abordable et les aides individuelles au logement

Les éléments clés de la réforme

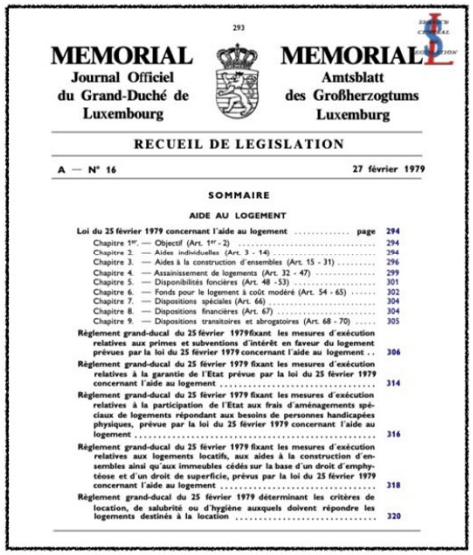
6 janvier 2022

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

La loi concernant l'aide au logement de 1979

Nécessité d'une réforme

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



293

MEMORIAL
Journal Officiel
du Grand-Duché de
Luxembourg

MEMORIAL
Amtsblatt
des Großherzogtums
Luxemburg

RECUEIL DE LEGISLATION

A — N° 16 — 27 février 1979

SOMMAIRE

AIDE AU LOGEMENT

Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ..... page 294
Chapitre 1er. — Objectif (Art. 1er - 2) 294
Chapitre 2. — Aides individuelles (Art. 3 - 14) 294
Chapitre 3. — Aides à la construction d'ensembles (Art. 15 - 31) 296
Chapitre 4. — Assainissement de logements (Art. 32 - 47) 299
Chapitre 5. — Disponibilités foncières (Art. 48 - 53) 301
Chapitre 6. — Fonds pour le logement à coût modéré (Art. 54 - 65) 302
Chapitre 7. — Dispositions spéciales (Art. 66) 304
Chapitre 8. — Dispositions financières (Art. 67) 304
Chapitre 9. — Dispositions transitoires et abrogatoires (Art. 68 - 70) 305
Règlement grand-ducal du 25 février 1979fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement .. 306
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la garantie de l'Etat prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 314
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la participation de l'Etat aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques, prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 316
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la construction d'ensembles ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 318
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location 320

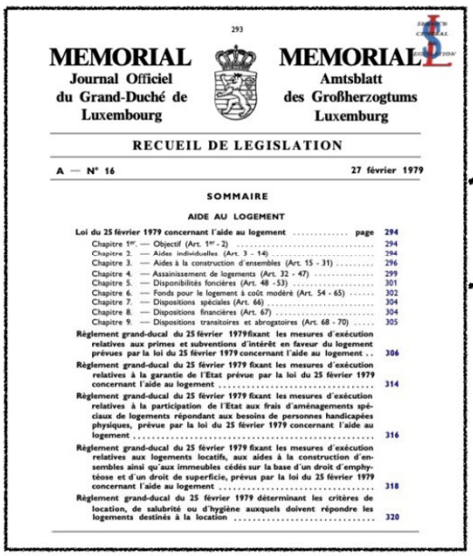
L'application de la loi de 1979 ne répond plus aux besoins actuels à plusieurs égards:

- incohérences des participations étatiques pour la construction ou la rénovation,
- vente avec emphytéose combinée au droit de rachat non réglementée
- incohérences dans l'attribution des logements mis en location et du loyer applicable
- l'évolution socio-économique des compositions familiales

2

Réforme de la loi du 25 février 1979

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



293

MEMORIAL
Journal Officiel
du Grand-Duché de
Luxembourg

MEMORIAL
Amtsblatt
des Großherzogtums
Luxemburg

RECUEIL DE LEGISLATION

A — N° 16 — 27 février 1979

SOMMAIRE

AIDE AU LOGEMENT

Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ..... page 294
Chapitre 1er. — Objectif (Art. 1er - 2) 294
Chapitre 2. — Aides individuelles (Art. 3 - 14) 294
Chapitre 3. — Aides à la construction d'ensembles (Art. 15 - 31) 296
Chapitre 4. — Assainissement de logements (Art. 32 - 47) 299
Chapitre 5. — Disponibilités foncières (Art. 48 - 53) 301
Chapitre 6. — Fonds pour le logement à coût modéré (Art. 54 - 65) 302
Chapitre 7. — Dispositions spéciales (Art. 66) 304
Chapitre 8. — Dispositions financières (Art. 67) 304
Chapitre 9. — Dispositions transitoires et abrogatoires (Art. 68 - 70) 305
Règlement grand-ducal du 25 février 1979fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ... 306
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la garantie de l'Etat prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 314
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la participation de l'Etat aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques, prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 316
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la construction d'ensembles ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 318
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location 320

Projet de loi
« Logements abordables »

Projet de loi
« Aides individuelles »

3

Mise en perspective des deux projets

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Le Continuum des Aides au Logement

Projet de loi
« Logements abordables »

Projet de loi
« Aides individuelles »

Nouvelle Constitution:

« L'Etat veille à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié»

Cet objectif impose au législateur de prendre les initiatives nécessaires pour permettre à toute personne de disposer d'un logement décent

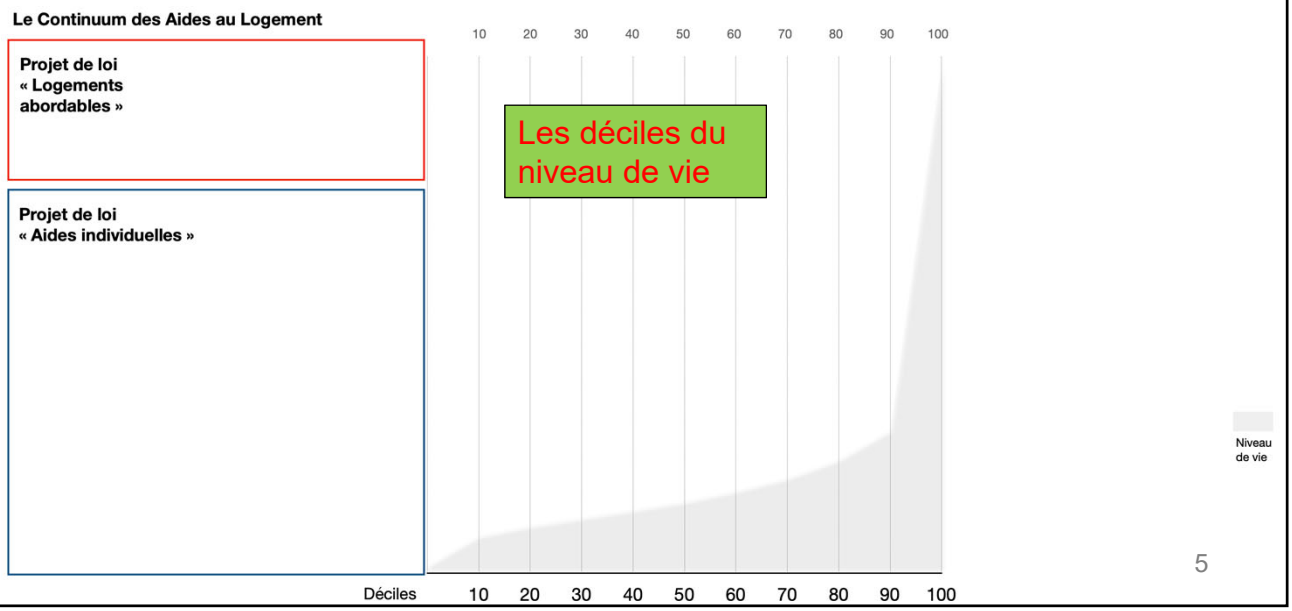
Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948, art. 25.1:

- Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires.

4

Mise en perspective des deux projets

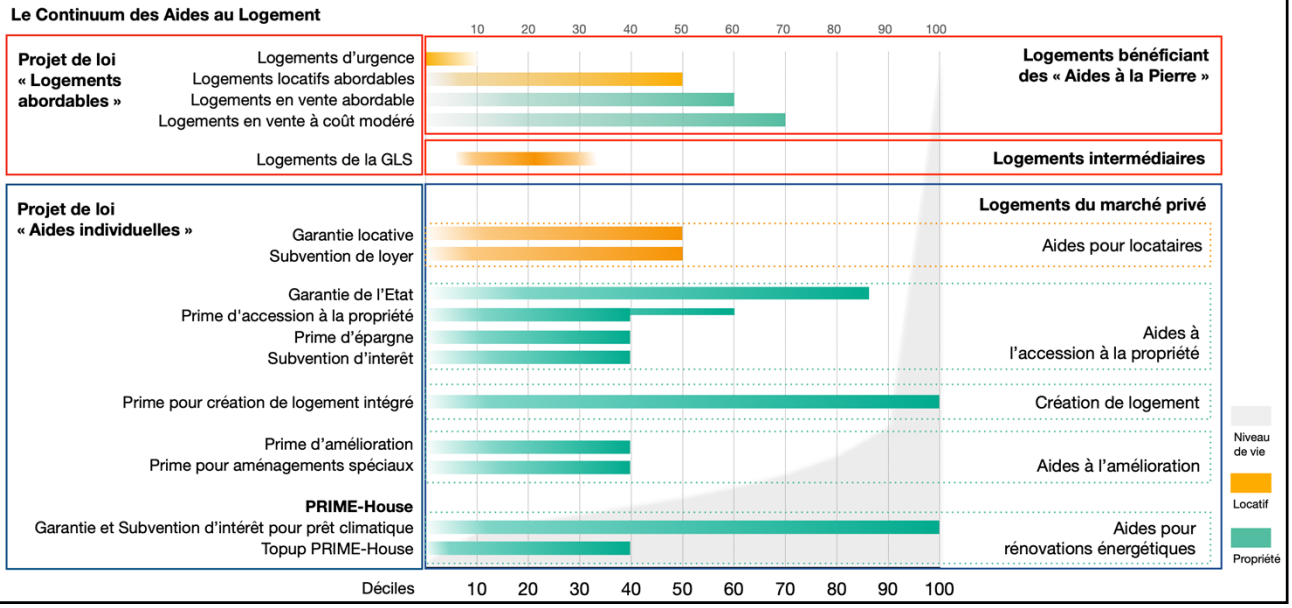
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



5

Mise en perspective des deux projets

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Projet de loi relative au logement abordable

1. Objectifs de la loi
2. Éléments clés du logement abordable

7

Objectifs de la loi

Notes explicatives

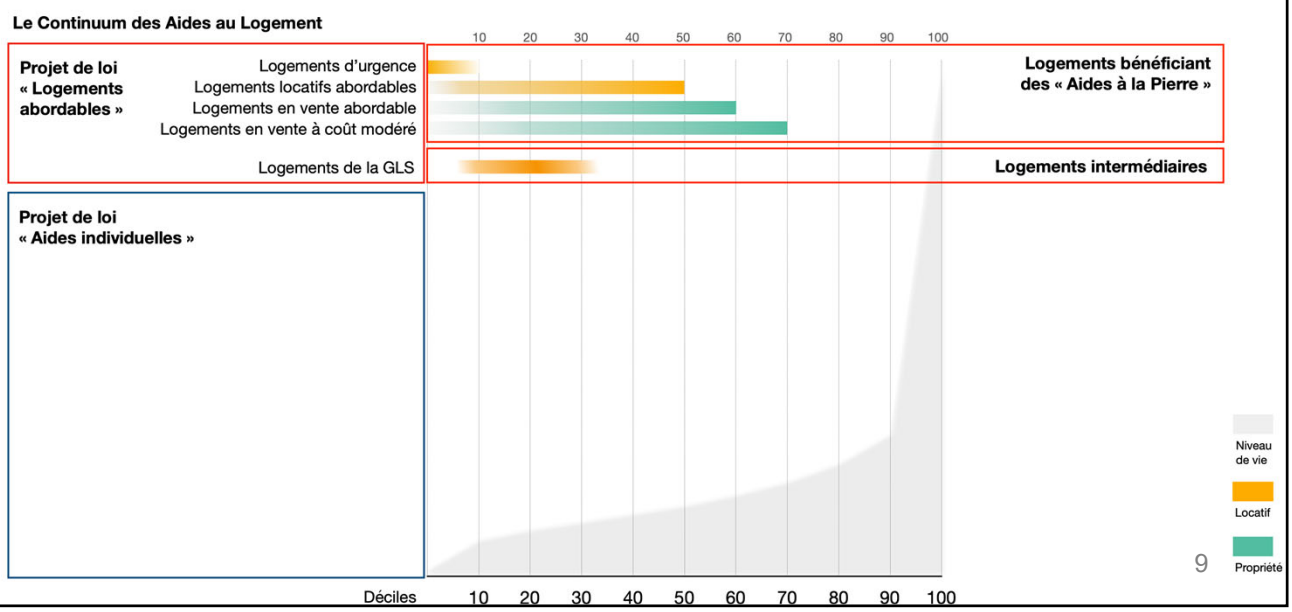
Réalisation du droit au logement en promouvant:

- **l'inclusion sociale** par le logement
- **l'accès au logement** prioritairement pour les personnes à **revenu modeste**
- le développement de logements destinés à la **location** et à la **vente** abordables
- **l'attribution harmonisée et équitable** des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables (RENLA)
- **la rénovation et l'assainissement** de logements abordables
- **la qualité du logement** selon les principes du développement durable et ceux de la qualité résidentielle

8

Éléments-clés du logement abordable

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



9

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Éléments clés du logement abordable

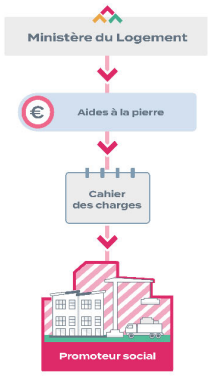
1ière partie

les logements destinés à la location

10

Les logements destinés à la location

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

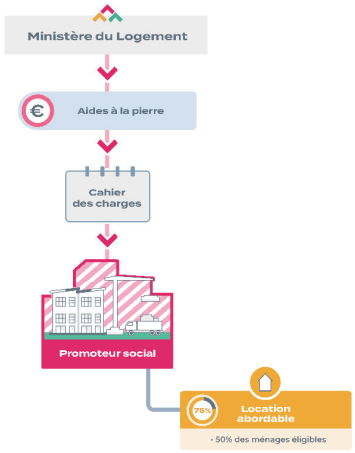


- 50% des communautés domestiques sont éligibles
- Financés jusqu'à 75% par des participations étatiques
- Durée de l'affectation sociale des logements
  - Promoteurs sans but de lucre: **40 ans**
  - Promoteurs publics: **toute la durée d'existence des logements**
- Loyer calculé selon le concept du bail abordable, tenant compte du niveau de revenu de la communauté domestique locataire

11

Promoteur social

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



- Promoteurs publics
  - Communes
  - Fonds du Logement
  - SNHBM
- Promoteurs sans but de lucre
  - Fondations
  - Asbl
  - Sociétés 100%-SIS
  - Congrégations religieuses

12

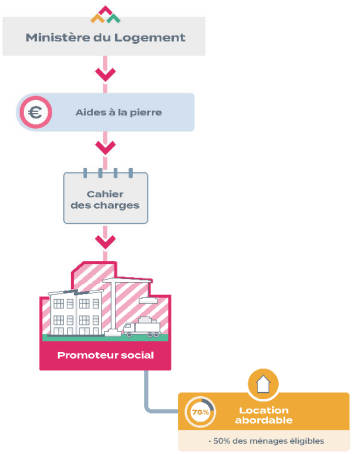
Promoteur social

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Taux de cofinancement:
-> max 75%
- Coût du logement
- Viabilisation
- Terrains

Cahier de charges

Commission d'accompagnement

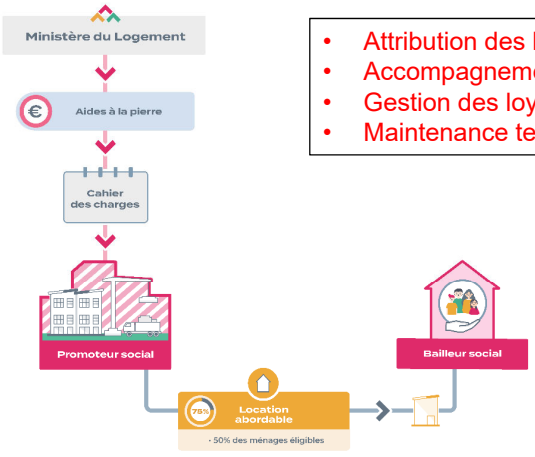


- Promoteurs publics
  - Communes
  - Fonds du Logement
  - SNHBM
- Promoteurs sans but de lucre
  - Fondations
  - Asbl
  - Sociétés 100%-SIS
  - Congrégations religieuses

13

Bailleur social

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



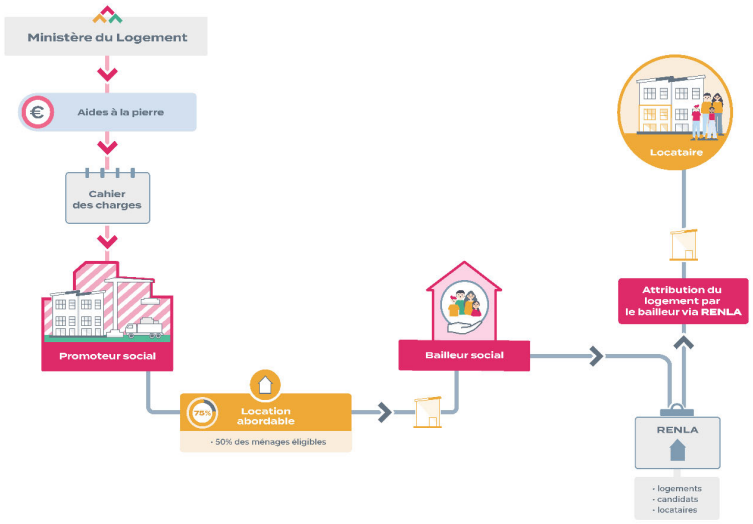
- Attribution des logements
- Accompagnement social
- Gestion des loyers et charges
- Maintenance technique

14

RENLA: Registre national des logements abordables et des locataires

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Vue d'ensemble logement, demandeur
- Système harmonisé réglant l'attribution
- **Demandeur** (éligibilité en terme de revenu)
- **Candidat locataire** (enquête sociale)
- **Attribution** (urgence sociale, typologie ménage-logement, critère géographique)
- **Exceptions** (bailleurs spécifiques, communes déguerpissement)



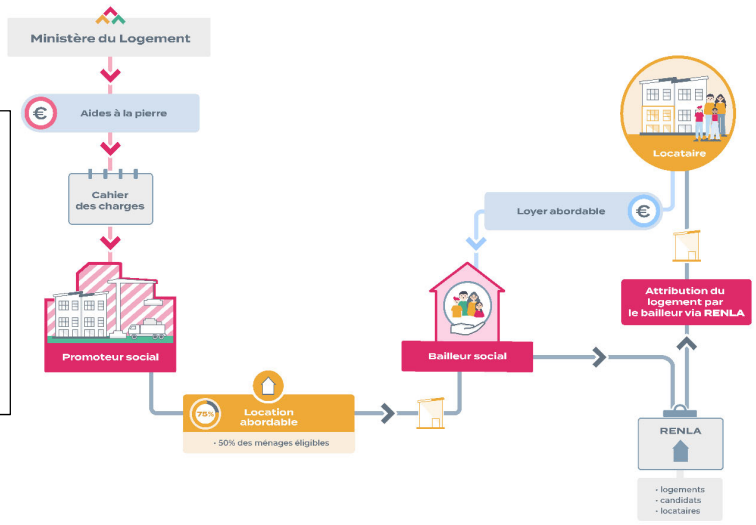
15

Le loyer abordable

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Mêmes règles
- Revenu disponible
- Taux d'effort 10%-35%
- Mener une vie décente

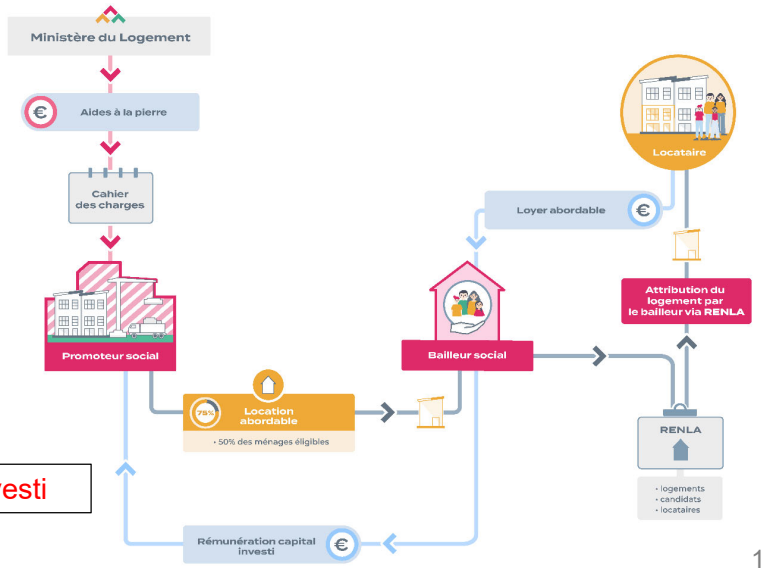
Le taux d'effort s'adapte aux revenus du ménage afin de garantir une vie décente.



16

Promoteur social – Rémunération du capital investi

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

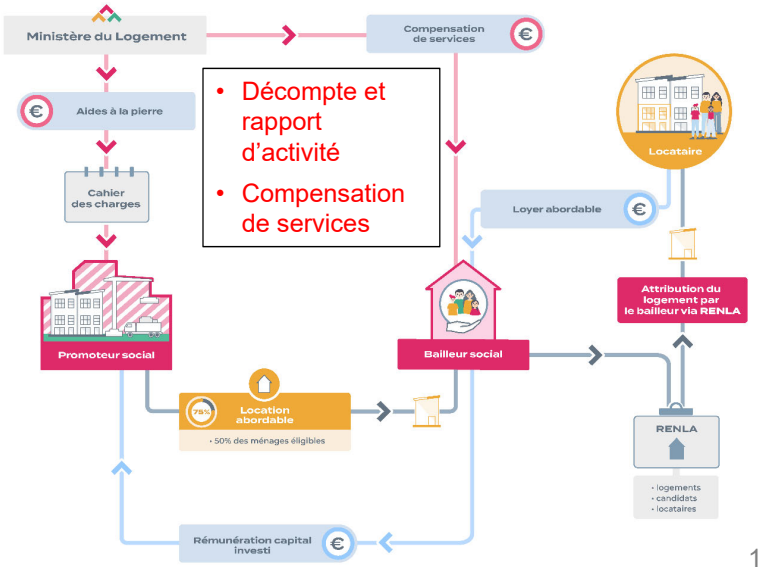


Rémunération du capital investi

17

Bailleur social – Compensation de services

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



- Décompte et rapport d'activité
- Compensation de services

18

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Éléments clés – logement abordable

2ième partie

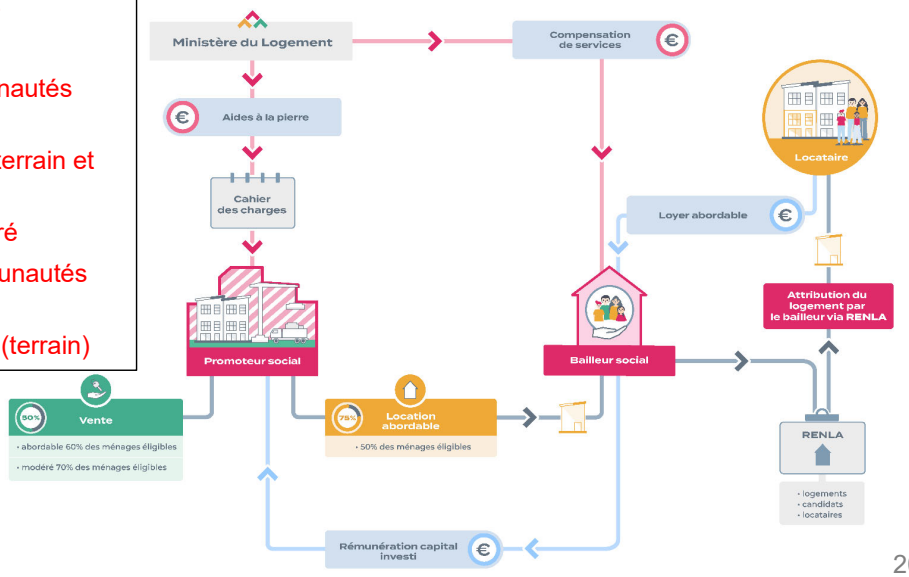
les logements destinés à la vente

19

Les logements destinés à la vente

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Promoteurs publics
- Vente abordable
  - ➢ 60% des communautés domestiques
  - ➢ Max 50% subv. (terrain et viabilisation)
- Vente à coût modéré
  - ➢ 70% des communautés domestiques
  - ➢ Max 50% subv. (terrain)

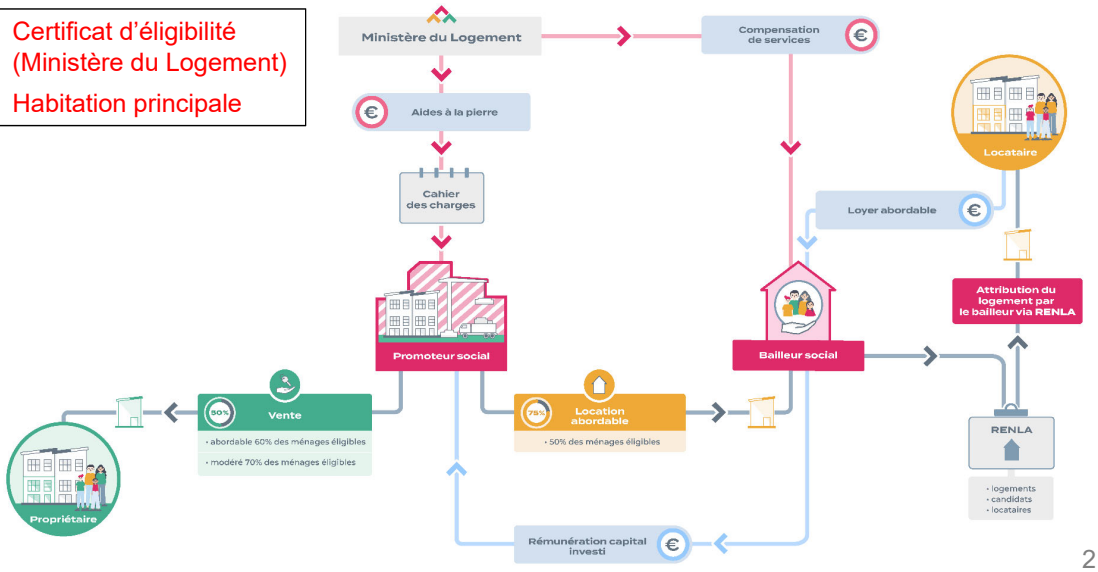


20

Les logements destinés à la vente

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Certificat d'éligibilité (Ministère du Logement)
- Habitation principale

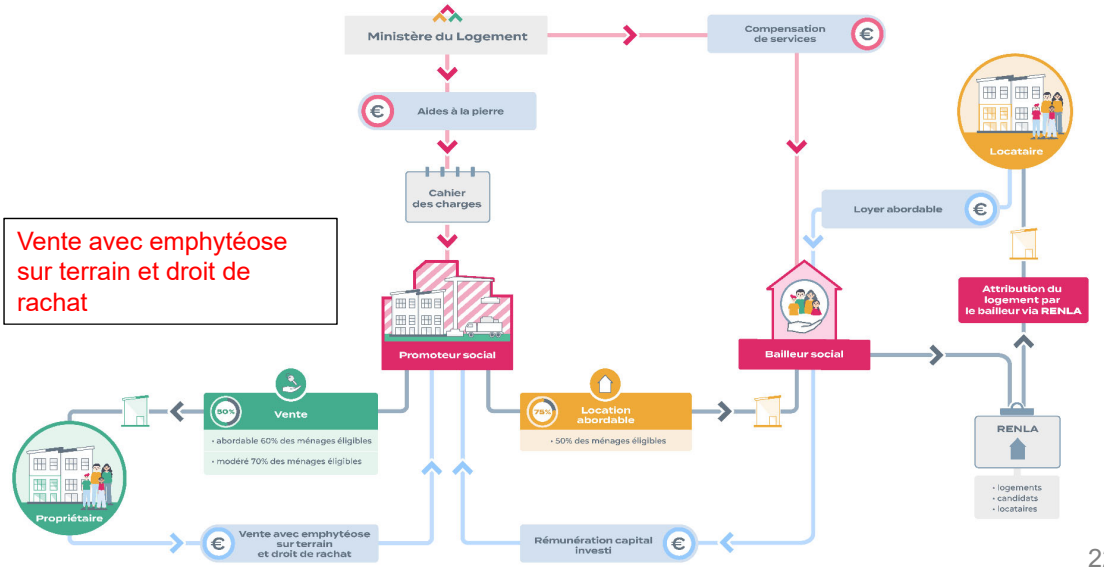


21

Les logements destinés à la vente

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Vente avec emphytéose sur terrain et droit de rachat



22

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Éléments clés – logement abordable

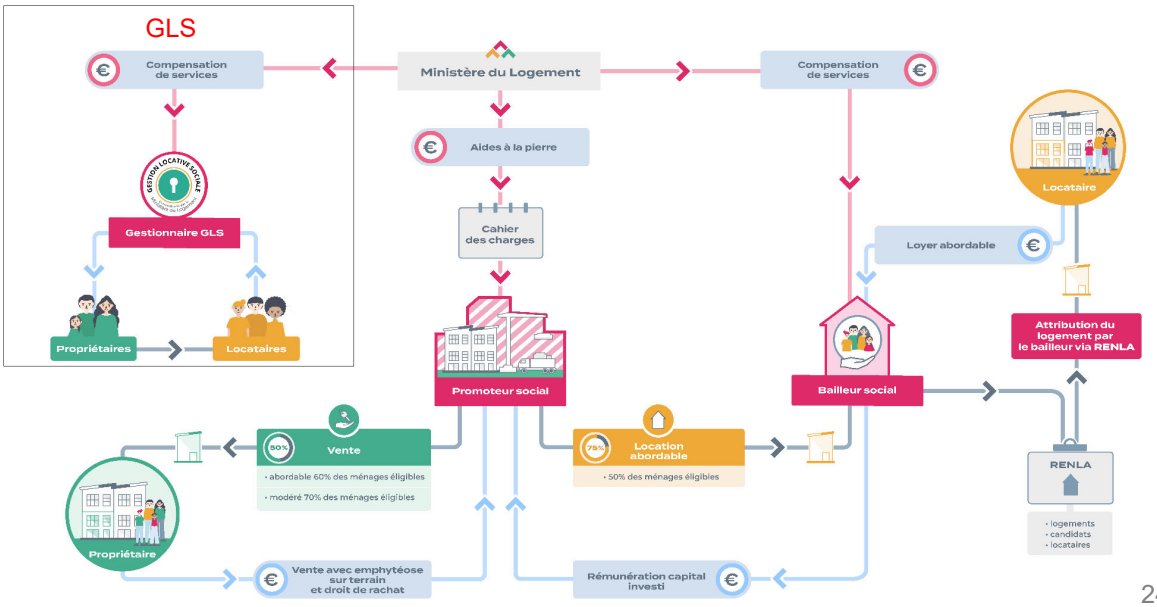
3ième partie

les logements en gestion locative sociale

23

Les logements en gestion locative sociale

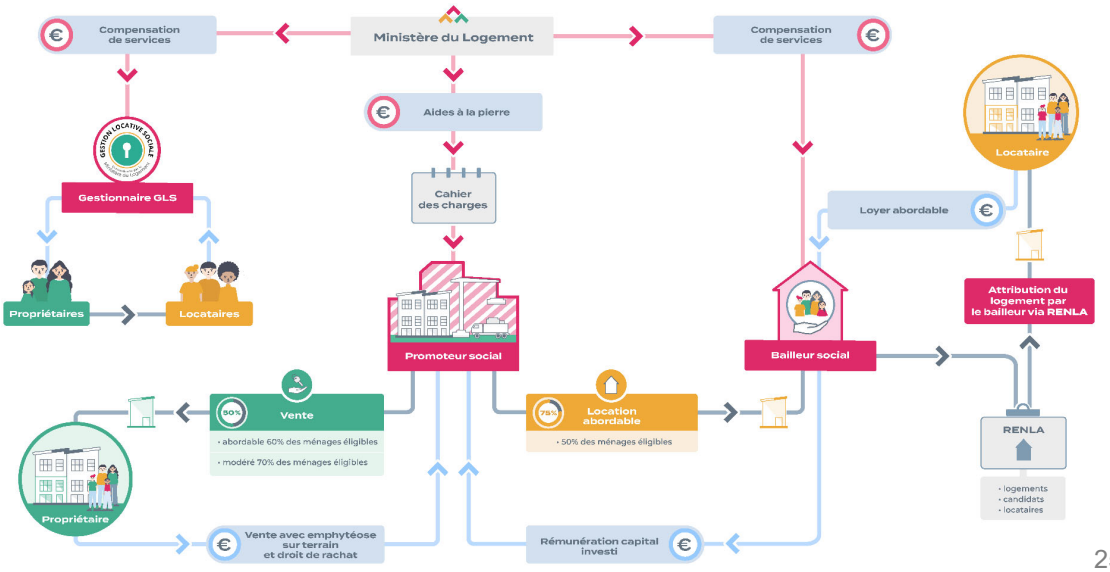
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



24

La réforme des aides à la pierre

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

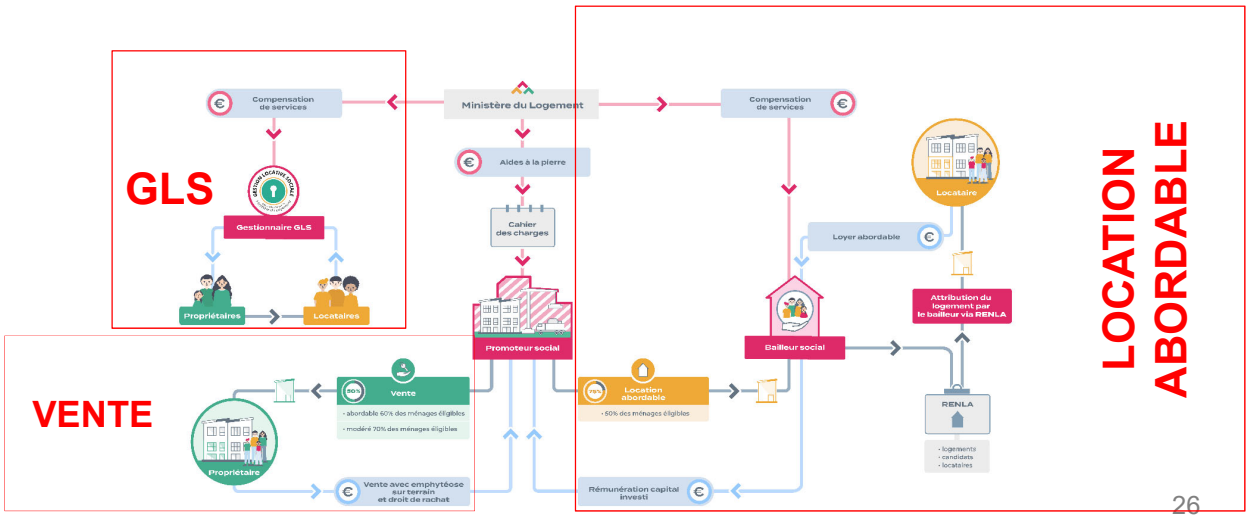


25

La réforme des aides à la pierre:

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

vers un parc de logements durablement abordables
avec un cadre clair, transparent, juste et équitable



26

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Les idées clés du projet de loi relative aux aides individuelles au logement

1. Objectifs de la loi
2. Les types d'aides

27

Extrait du programme gouvernemental

Notes explicatives

Objectifs de la réforme de la loi du 25 février 1979

Aides individuelles

- Réformer le système des aides au logement **dans sa globalité**,
  - notamment en ce qui concerne **leurs montants et leurs plafonds** en faisant profiter un plus grand nombre de demandeurs des aides à mettre en place,
  - en particulier les **monoparentaux** et les **familles avec enfants**.
- **Raccourcir les délais de décision** de l'administration compétente, notamment en utilisant les nouveaux outils numériques.

28

Objectifs de la loi

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

A. 5 types d'aides:
   1. Location
   2. Accession à la propriété
   3. Création d'un Logement intégré
   4. Amélioration des Logements
   5. Rénovations énergétiques

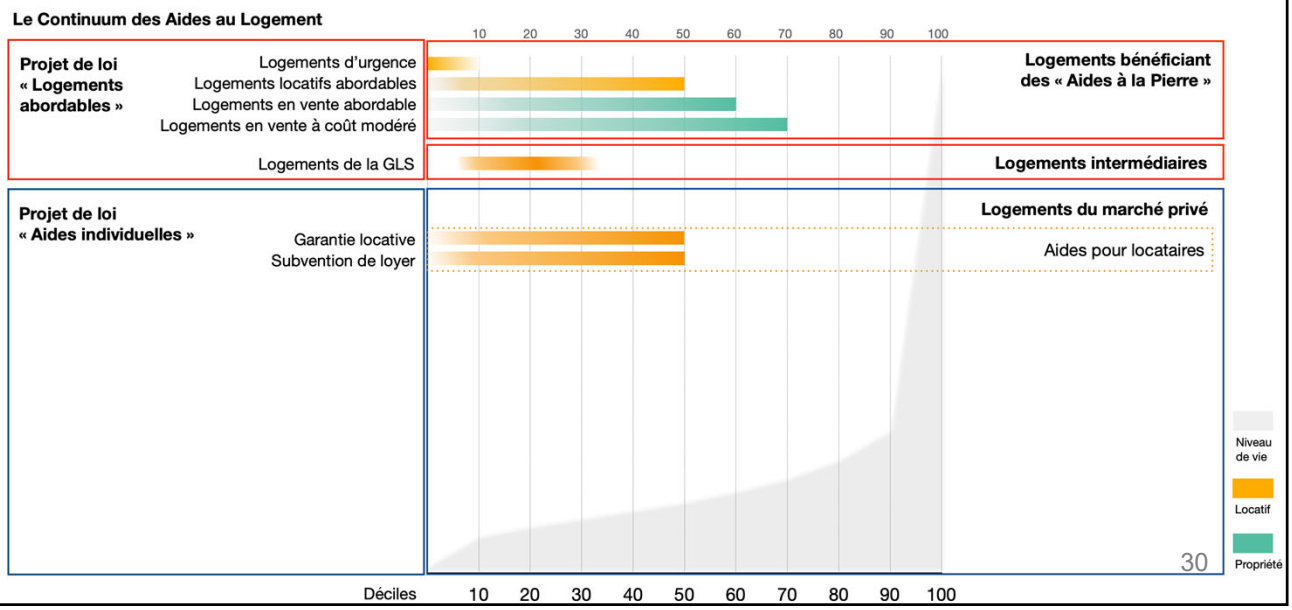
B. Simplification des aides et des conditions d'octroi

C. Uniformisation des plafonds d'éligibilité

29

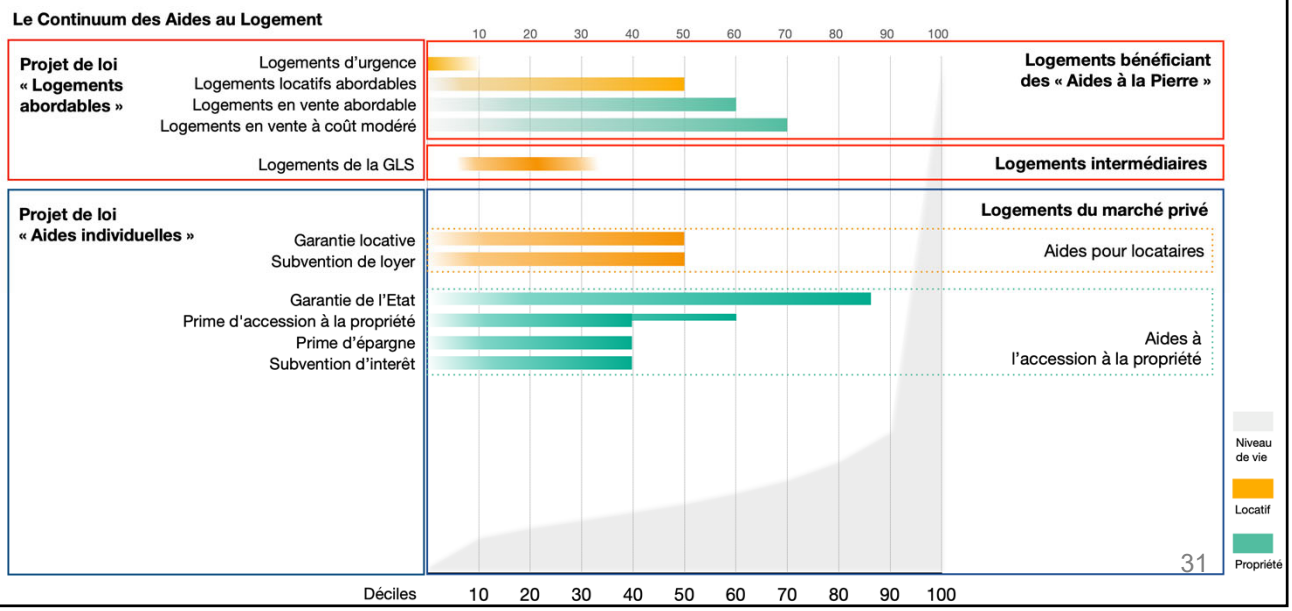
Aides pour locataires

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Aides à l'accession à la propriété

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Aides à l'accession à la propriété

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Plus de différenciation entre acquisition et construction
- Introduction d'un « **pot** » **d'aide**
  - Aides en capital: montant maximal de **35.000** €
    - Prime d'accession
    - Prime d'épargne,
    - Prime d'amélioration
    - Topup PRIMe-House
- Abolition des critères de surface
- Calcul des aides en fonction du revenu net
- Réduction de la durée d'occupation minimale
  - de 10 à 2 ans
    (à partir de la première liquidation de l'aide)

32

Les aides facilitant l'accession à la propriété

Garantie de l'Etat

Notes explicatives

- Introduction de limites de revenu (net annuel):
  - 1 seul emprunteur: 9.400 euros n.i. 100 (± 5 x SSM ; 80.428 €)
  - 2 emprunteurs (ou plus): 11.200 euros n.i. 100 (±6 x SSM ; 95.829 €)
- Augmentation du montant maximum de la garantie:
  - 24.000 € n.i. 100 (205.348 €) (aujourd'hui: 157.000 €)
- Banques conventionnées
  - Insérer clairement dans la convention le déroulement de la procédure en cas d'appel à la garantie

33

Les aides facilitant l'accession à la propriété

Prime d'accession

Notes explicatives

- Il n'y a plus de conditions de surface pour ces logements
- Détermination des aides en fonction du revenu net
- Durée de résidence obligatoire réduite
  - de 10 à 2 ans
- Éligibilité notamment pour couples et familles avec enfants élargie :
  - +33% au moins
- (En effet, le plafond du revenu se situait à un niveau de vie correspondant au décile trois, voire en-dessous. Seulement pour les célibataires, le plafond est resté celui en vigueur, étant donné qu'il était déjà très avantageux.)

34

Les aides facilitant l'accession à la propriété

Prime d'épargne

Notes explicatives

- Nouveau mode de calcul, plus simple et plus transparent
- Calcul sur une période d'épargne de 10 ans
- Epargne rémunérée de façon supplémentaire:
  - Prime = 10 % de l'épargne annuelle
  - max 500 €/an
  - max 5.000 €/10 ans
- Introduction d'un délai pour investir l'épargne dans le financement du logement: 2 ans après la date de l'acte

35

Les aides facilitant l'accession à la propriété

Subvention d'intérêt

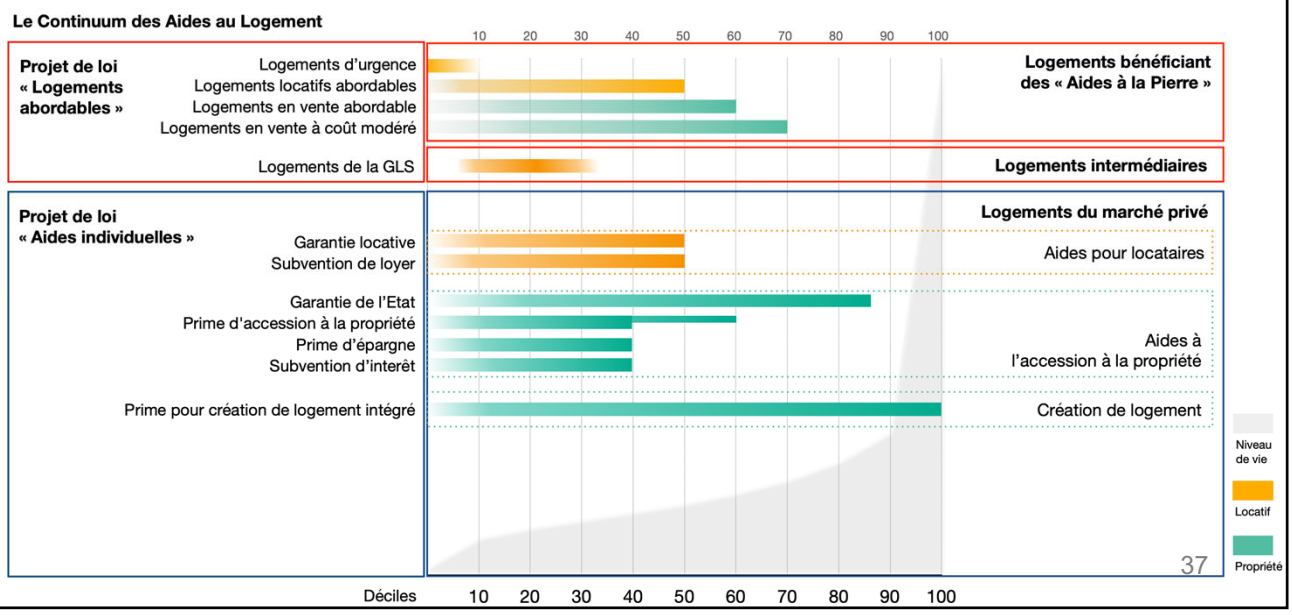
Notes explicatives

- Une seule aide en intérêt (subvention)
- Augmentation du montant maximal à subventionner
  - de 175.000 € à 200.000 €
- Le montant de 200.000 € est augmenté de 10.000 € par enfant à charge (plafonné à 240.000 €)
- Limitée à 300 paiements (mensuels) par bénéficiaire

36

Création d'un logement intégré

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Prime pour création d'un logement intégré

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

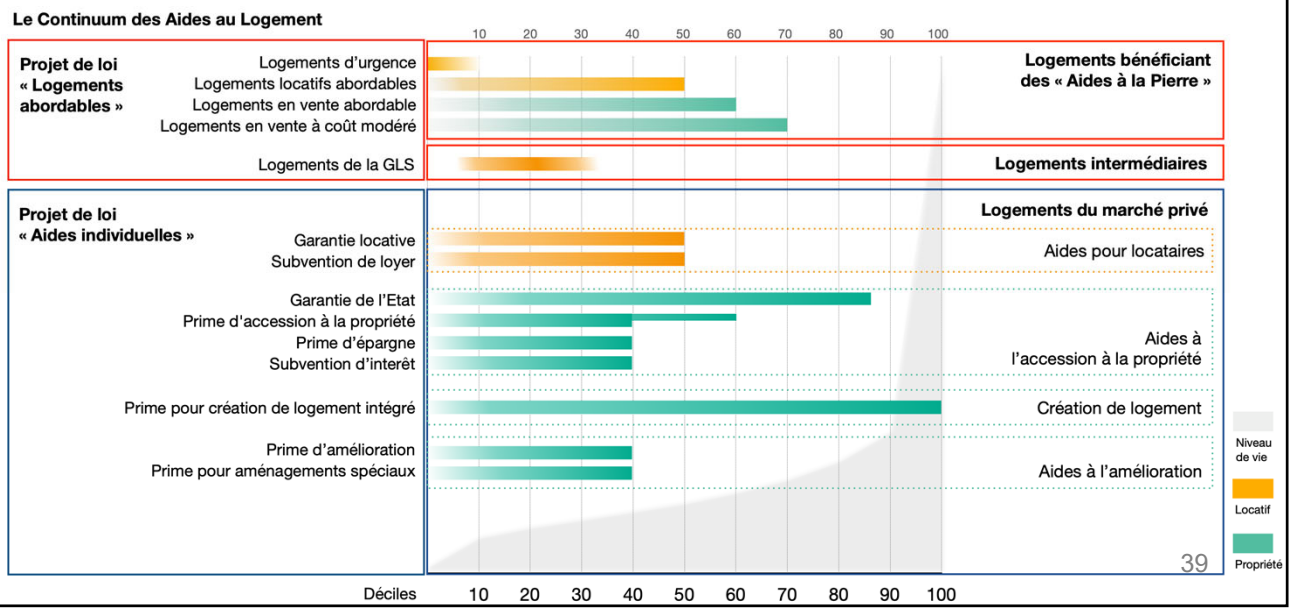
Notes explicatives

- Montant: 10.000 €
  - sans condition de revenu
- Conditions d'octroi:
  - Etre propriétaire du logement
  - Ne pas être propriétaire d'un autre logement
  - Avoir obtenu une **autorisation de bâtir** de l'administration communale
  - Chacune des deux unités d'habitation doit disposer de sa propre porte d'entrée (soit de l'extérieur soit à partir d'un espace de circulation collectif)
  - Le **propriétaire/demandeur doit habiter une des deux unités** après la fin des travaux

38

Aides à l'amélioration

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Les aides à l'amélioration d'un logement

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

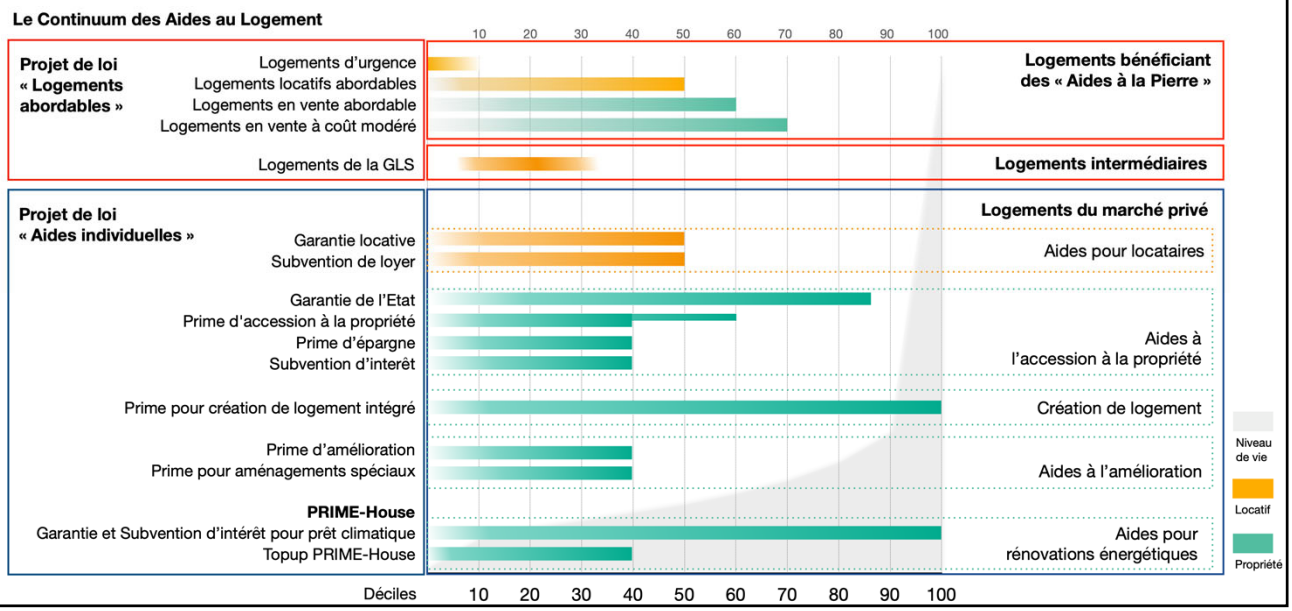
Notes explicatives

1. Prime d'amélioration
   - Amélioration de certains équipements et création de nouvelles pièces d'habitation
2. Subvention d'intérêt pour travaux d'amélioration
   - Max. 300 paiements, sans pouvoir dépasser le taux-plafond de 3%
   - Sur montant maximal de 200.000 par logement +10.000 par enfant (max. x 4)
3. Prime pour aménagements spéciaux pour personnes à besoins spécifiques
   - Demandeur = une personne en situation de handicap (ou son représentant légal)

40

Aides pour rénovations énergétiques

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Les aides pour rénovations énergétiques

Notes explicatives

1. Garantie d'Etat pour prêt climatique (PRIMe-House)
   - Logement >10 ans, Logement unique et résidence effective
2. Subvention d'intérêt pour prêt climatique (PRIMe-House)
   - Max 180 paiements,
   - Sur montant maximal de 100.000 € par logement
3. Topup PRIMe-House
   - Supplément pouvant aller jusqu'à 40% de la PRIMe-House
   - Eligibilité : Décile 4

42

Simplification des conditions d'octroi

Résumé

Notes explicatives

- **Simplification** de la structure des aides
- **Uniformisation** des plafonds d'éligibilité par décile de revenu
  - Calcul des aides en fonction du revenu net
- Introduction d'un « **pot** » **d'aides** individualisé
  - Aides en capital: montant maximal de 35.000 €
    - Prime d'accession
    - Prime d'épargne,
    - Prime d'amélioration
    - Topup PRIMe-House
- **Abolition** des critères de **surface**
- Réduction de la **durée minimale d'habitation principale**
  - de 10 à 2 ans

43

Volet budgétaire

Evolution des dépenses du Ministère du Logement

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

	2010	En %	2015	En %	2020	En %	2023	En %
Dépenses Ministère du Logement	**117.084.290**		**139.902.931**		**227.735.704**		**363.122.120**	
Dépenses Aides individuelles	**43.545.748**	37%	**34.962.610**	25%	**35.608.825***	16%	**62.528.000**	17%
Dépenses Aides à la Pierre	**26.842.864**	23%	**39.057.295**	28%	**96.482.734**	42%	**239.144.320**	66%

* Attention !
En 2015, la subvention de loyer n'existait pas encore.
En 2020, elle représentait 9,5 millions € des « dépenses aides individuelles », donc 27 % des aides individuelles!
Les autres aides individuelles sont donc passées de 35 millions € en 2015 à 26 millions € en 2020 (-25%)

44

Vers le droit au logement - réforme en fonds du logement abordable au Luxembourg !

Merci pour votre attention

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

CONFÉRENCE DE PRESSE

Vers le droit au logement - La réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement !

06.01.2022

VERS LE DROIT AU LOGEMENT - LA RÉFORME DE LA LOI MODIFIÉE DU 25 FÉVRIER 1979 CONCERNANT L'AIDE AU LOGEMENT EN BREF ! 2

Résumé des deux projets de loi

LA RÉFORME DE LA LOI MODIFIÉE DU 25 FÉVRIER 1979 CONCERNANT L'AIDE AU LOGEMENT 4

Présentation détaillée

A. LE LOGEMENT ABORDABLE : VERS UN PARC DE LOGEMENTS DURABLEMENT ABORDABLES 4

1. Les logements abordables pouvant bénéficier des aides à la pierre 4
2. Les aides à la pierre 6
3. Le rôle du bailleur social est reconnu et mis en valeur 8
4. Le loyer abordable 9
5. Le registre national des logements abordables (RENLA) 10

B. LES AIDES INDIVIDUELLES AU LOGEMENT : UN SYSTÈME D'AIDES PLUS SIMPLE ET GÉNÉREUX 11

1. Nouveautés, simplification d'accès et élargissement de l'éligibilité 11
2. Les aides individuelles en détail : 12
1. Aides à la location : 12
2. Aides pour l'accession à la propriété : 13
3. La prime pour la création d'un logement intégré 14
4. Les aides pour amélioration de logements 14
5. Les aides aux rénovations énergétiques 14

C. LE VOLET BUDGÉTAIRE - ÉVOLUTION DES DÉPENSES DU MINISTÈRE DU LOGEMENT 15

Vers le droit au logement - La réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en bref !

L'aide au logement sera réformée par deux projets de loi qui remplaceront la loi actuelle datant de plus de 40 ans. Le premier projet de loi mettra en place un cadre clair, transparent et juste pour le financement du logement abordable et l'accompagnement de ses habitants. Le deuxième projet de loi prévoit d'élargir et de simplifier les aides individuelles pour le logement, en location et à la propriété du marché privé.

A. Le logement abordable : vers un parc de logements durablement abordables

La réforme a pour objectif de **dynamiser la création de logements abordables en main publique** afin de donner une perspective au nombre croissant de ménages qui ont des difficultés à se loger décemment. Le projet de loi dresse le cadre nécessaire pour réussir ce défi. « *Le Luxembourg a besoin d'un parc de logements qui restent durablement abordables. C'est ainsi que nous allons assurer le droit au logement et par là, la cohésion sociale !* » a souligné Henri Kox, le ministre du Logement lors de la conférence de presse.

Éléments clés du projet de loi relative au logement abordable (détails en annexe) :

- Modernisation du système des participations financières « aides à la pierre »
- Introduction des concepts de bailleur social et de bail abordable
- Mise en place d'un registre national des logements abordables « RENLA »

B. Les aides individuelles au logement : un système d'aides plus simple et généreux

Ce projet de loi a pour objectif de mieux aider les populations vulnérables qui restent particulièrement touchées par la flambée des prix. « *En réformant le système des aides individuelles au logement dans sa globalité, notre objectif primordial est non seulement de simplifier le système des aides, mais de les rendre en même temps plus généreuses et équitables* », résume le ministre du Logement.

Éléments clés du projet de loi relative aux aides individuelles au logement (détails en annexe) :

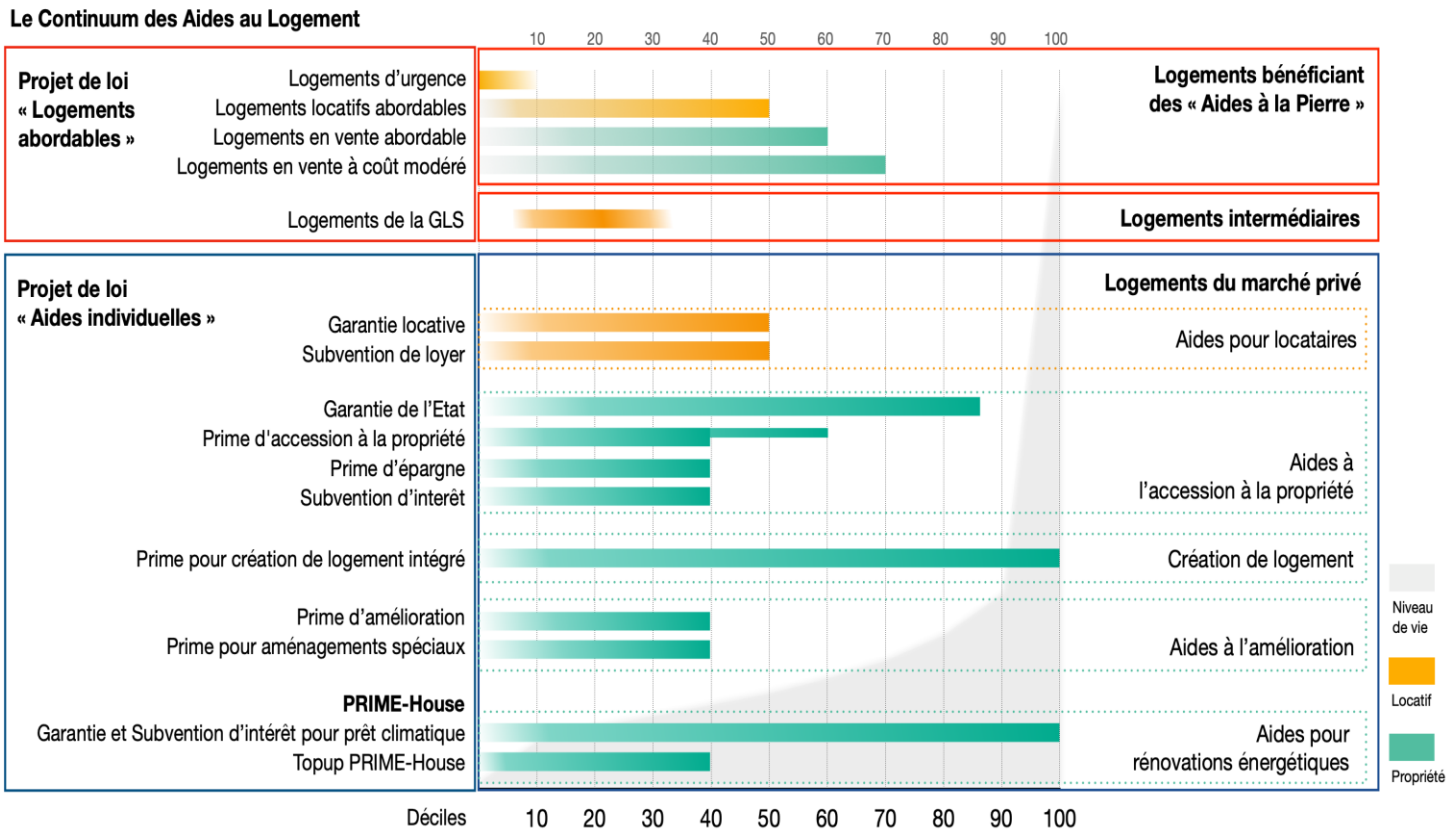
- Révision des critères d'éligibilité et conditions d'octroi pour faire bénéficier un plus grand nombre
- Augmentation des montants et plafonds pour alléger le taux d'effort
- Simplification et digitalisation administratives du système dans son ensemble
- Seuls les futurs acquéreurs d'un logement du marché privé sont éligibles aux aides individuelles, sachant que les acquéreurs d'un logement abordable bénéficient d'un soutien financier indirect dans la cadre des aides à la pierre

« Avec ces deux projets loi sur le logement abordable et les aides individuelles, le gouvernement réalise la promesse faite dans l'accord de coalition. À savoir : réformer de fond en comble la législation relative aux aides au logement. Ensemble avec le Pacte logement 2.0, la création du Fonds spécial pour logement, l'adoption des lois de financement de projets d'envergure nationaux (Elmen, Wunne mat der Wooltz, NeiSchmelz, …), l'offensive lancée du logement abordable public est ainsi complétée. », a encore relevé le ministre du Logement. Par ailleurs, Henri Kox a souligné qu'avec la prochaine réforme du bail à loyer et l'introduction prévue d'une taxe à la mobilisation des terrains non construits, une autre étape importante dans le changement de paradigme est ainsi amorcée. *« Cette politique ciblée est un fort engagement vers le droit au logement, afin de garantir un "vivre-ensemble" digne, durable et de qualité pour tous » a noté le ministre du Logement.*

Annexe:

La réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Mise en perspective des deux projets de lois portant réforme à la loi de 1979 concernant l'aide au logement :



A. Le logement abordable : vers un parc de logements durablement abordables

1) Les logements abordables pouvant bénéficier des aides à la pierre

Un logement en location ou en vente est appelé abordable, s'il a pu bénéficier d'une participation financière du ministère du Logement appelée « aide à la pierre » ou s'il a pu bénéficier d'une participation financière dans le contexte de la « gestion locative sociale ».
Les « aides à la pierre », accordées aux promoteurs sociaux pour la réalisation de ces logements abordables, sont liées à certaines conditions (cahier des charges, taux de subventionnement, éligibilité des ménages).

Logements en location abordable

- Eligibilité : 50% des communautés domestiques
- Financement : à raison d'un maximum de 75% dans le cadre des aides à la pierre
- Mis en œuvre par : les promoteurs sociaux (publics et sans but de lucre)
- Le calcul du loyer abordable tient compte du niveau de revenu de la communauté domestique
- Affectation sociale : d'au moins 40 ans pour les promoteurs sans but de lucre et non limitative pendant la durée d'existence des logements pour les promoteurs publics

Logements en vente abordable

- Eligibilité : 60% des communautés domestiques
- Mis en œuvre : par les promoteurs publics
- Financement : le foncier, les frais de viabilisation et d'études sont financés à raison d'un maximum de de 50% dans le cadre des aides à la pierre

Logements en vente à coût modéré

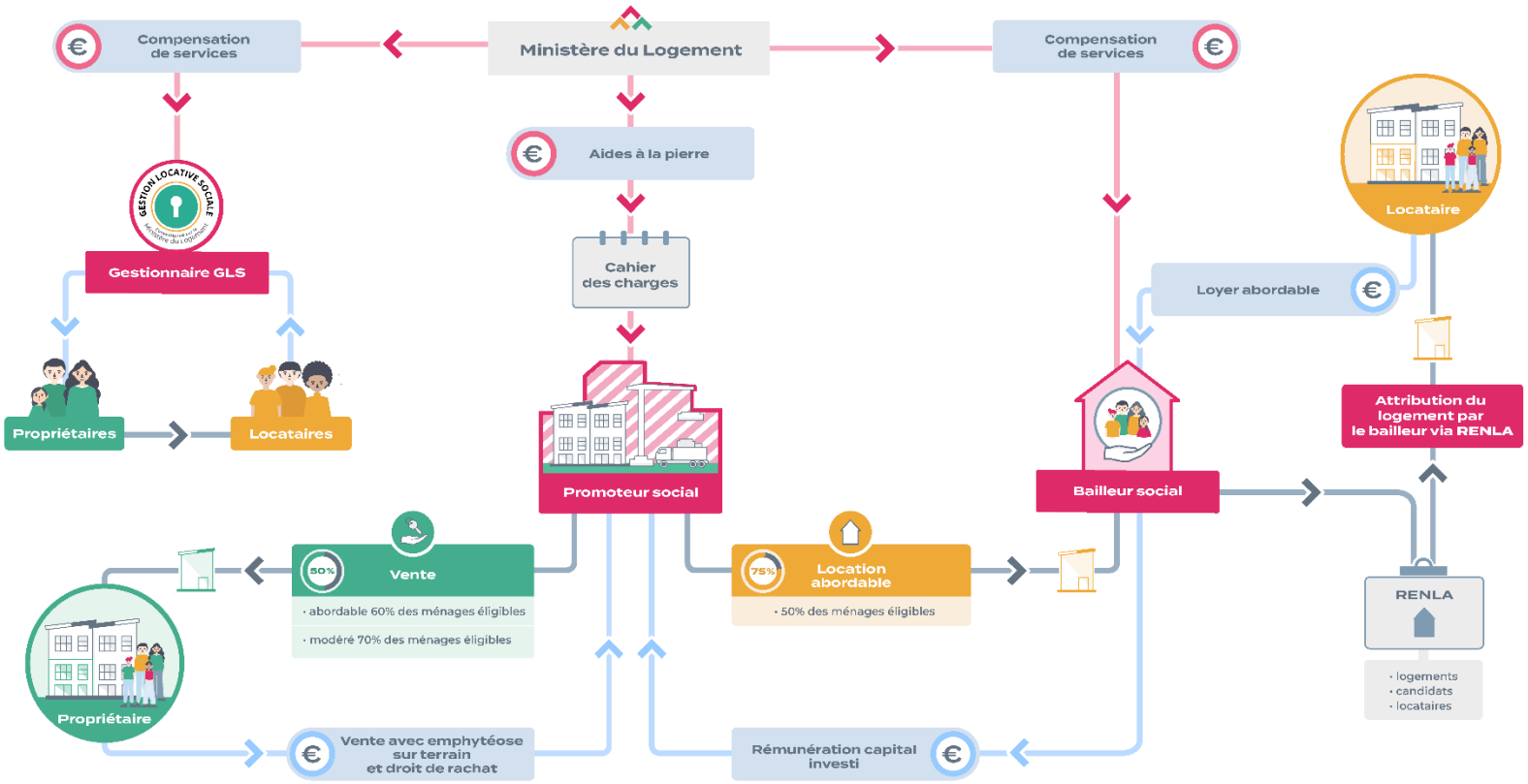
- 70% des communautés domestiques sont éligibles
- Mis en œuvre : par les promoteurs publics
- Financement : seul le foncier est financé à raison d'un maximum de 50% dans le cadre des aides à la pierre
- Les frais de viabilisation et d'études seront à charge des acquéreurs

Logements en gestion locative sociale :

- Appartiennent à un propriétaire privé et sont gérés par un organisme reconnu par le ministère du Logement
- Ne sont pas soumis aux règles du loyer abordable
- Néanmoins les loyers se situent en-dessous des loyers du marché privé
- N'ont pas bénéficié d'aides à la pierre
- La gestion des logements est éligible à une participation financière
  - ➢ à condition que l'organisme en charge de la gestion ait conclu au préalable une convention avec le ministère du Logement

2) <u>Les aides à la pierre</u>

L'écosystème du logement abordable:



La notion de **promoteur social** regroupe les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre, tout en rendant plus précise la définition du promoteur sans but de lucre.

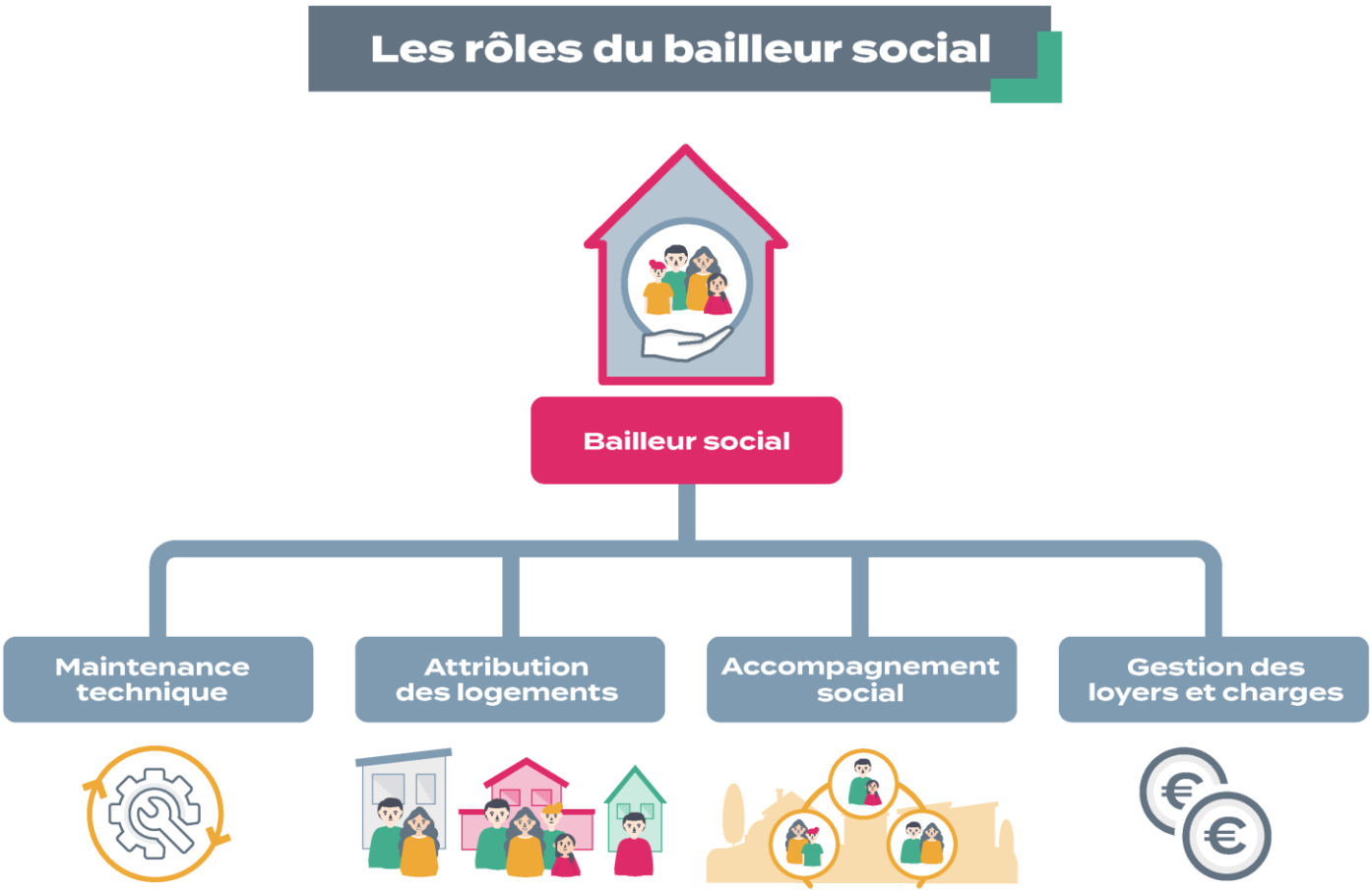
Les promoteurs publics sont éligibles aux **aides à la pierre** pour la réalisation de logements locatifs et de logements destinés à la vente. Les promoteurs sans but de lucre sont uniquement éligibles aux aides à la pierre pour la réalisation de logements locatifs. Le régime d'aide est simplifié et homogénéisé de sorte que les deux types de promoteurs

sociaux perçoivent le même taux maximal de 75% des participations financières pour les logements abordables locatifs réalisés. Seul pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale est encore prévu un taux maximal de 100%.

Un **cahier des charges** en matière d'urbanisation, d'architecture et d'économicité fixe les règles de construction et les plafonds des montants subventionnés des logements abordables (en location et en vente). Une **commission** au sein du ministère du Logement conseille les promoteurs sociaux sur l'application du cahier des charges lors de la réalisation de leurs projets.

3) Le rôle du bailleur social est reconnu et mis en valeur

Le **bailleur social** est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Cette gestion locative implique l'intervention de métiers variés. Le bailleur social est notamment en charge de l'attribution des logements en fonction des critères de priorité sociale. Il doit également gérer le paiement des loyers et le décompte des frais, il remplit donc un rôle de syndic. En outre, il doit assurer le « vivre-ensemble harmonieux » dans les immeubles et les voisinages, dans cette optique, il peut également être appelé à assurer un certain accompagnement social des locataires. Finalement, il doit aussi veiller à l'entretien des immeubles. Le cas échéant avec le concours du propriétaire, càd du promoteur social.

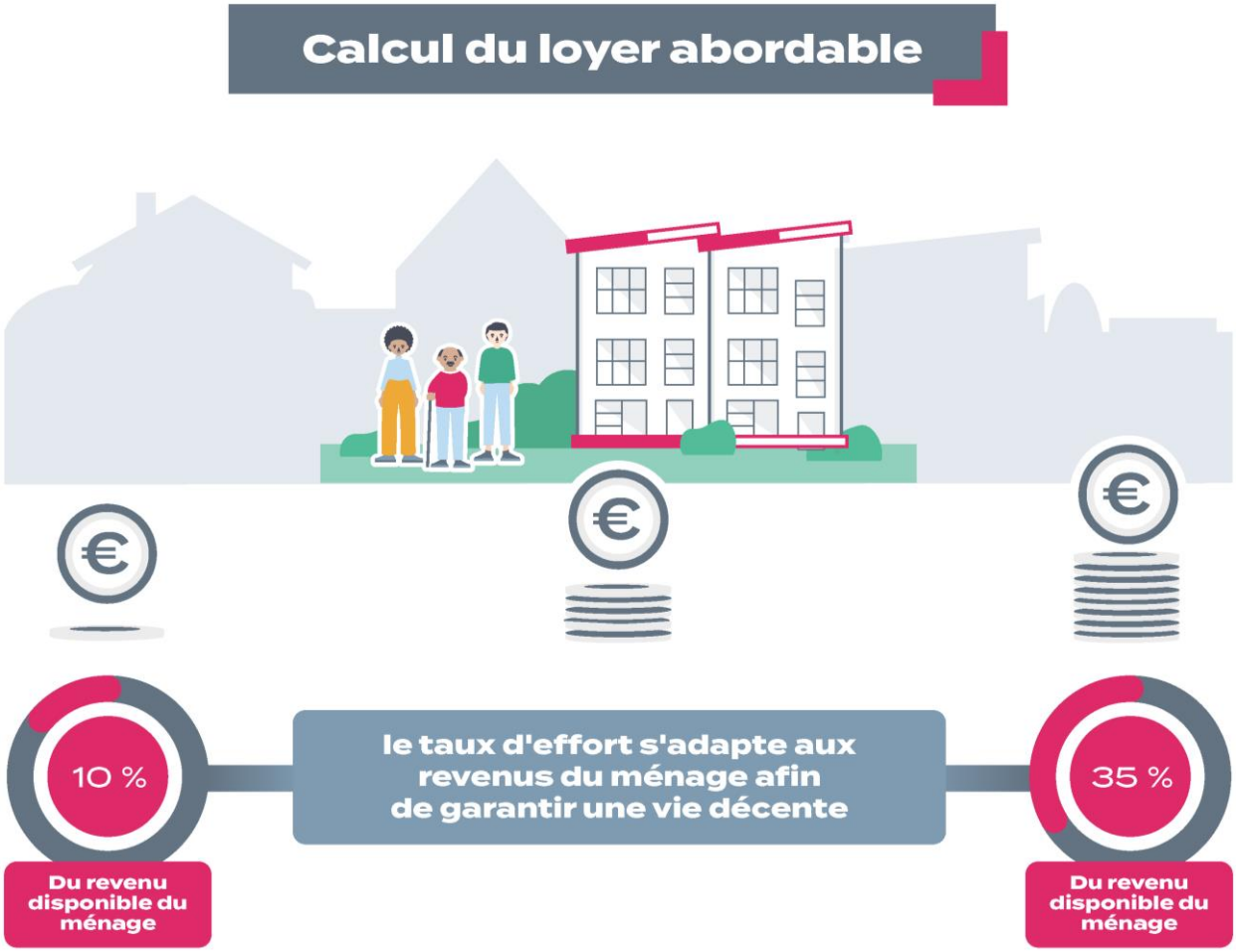


L'activité du bailleur social pouvant être déficitaire, une **compensation de service** pour l'exercice de cette mission publique est prévue.

4) Le loyer abordable

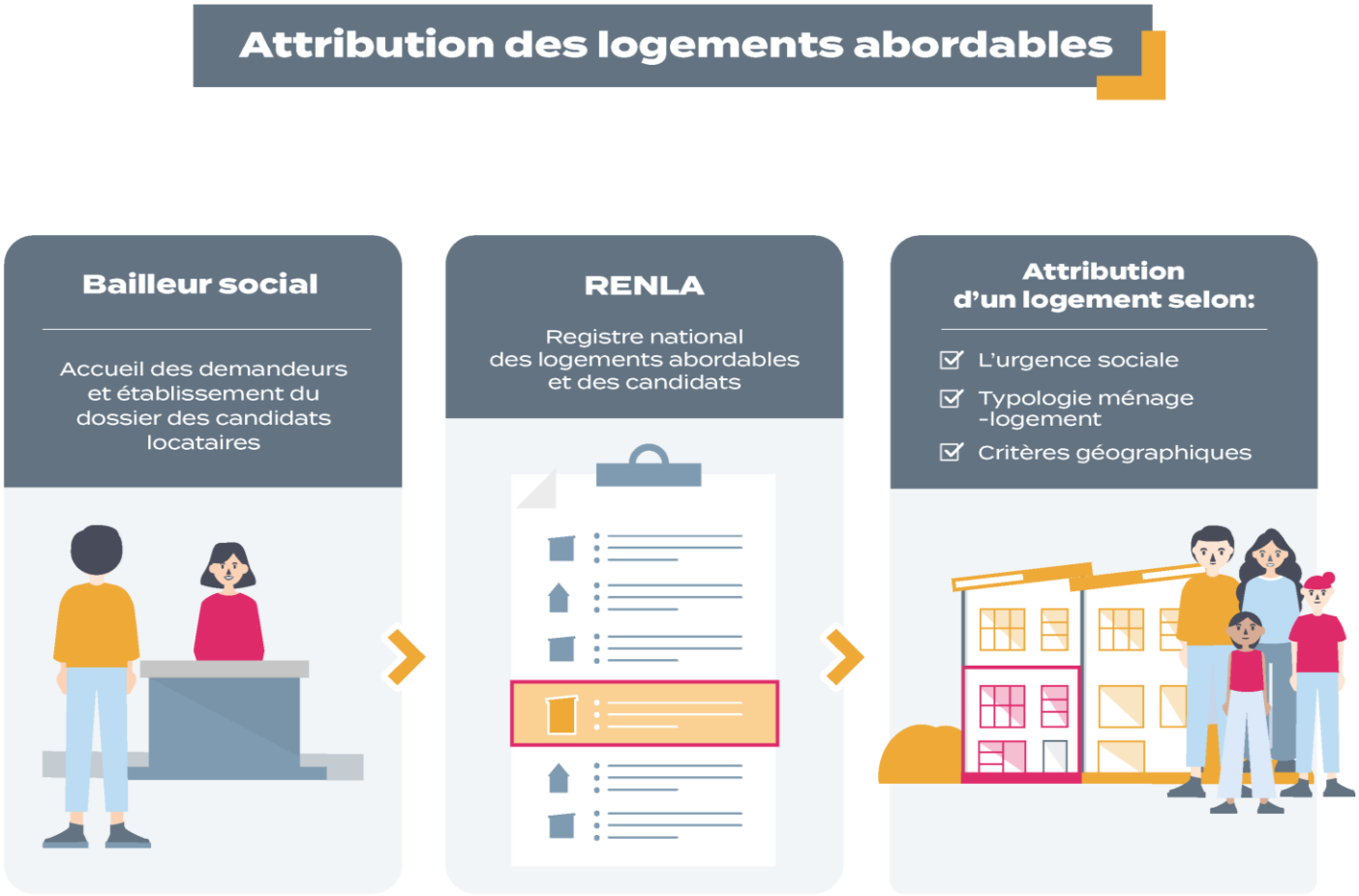
Le loyer abordable est celui qui est applicable pour les logements abordables en location. La hauteur des loyers tient compte des revenus et de la composition des ménages locataires. De cette façon, le revenu disponible après paiement du loyer reste suffisant pour mener une vie décente et les locataires qui disposent de revenus plus élevés paient un loyer conséquent. Les mêmes règles sont applicables à tous les logements locatifs abordables, indépendamment du fait qu'ils aient été réalisés par un promoteur public ou par un promoteur sans but de lucre.

Le loyer abordable évolue en partant d'un taux d'effort de 10% pour passer au taux d'effort maximal de 35% qui se situe au niveau du revenu correspondant au décile 6. Le taux d'effort reste constant à 35% pour les revenus du décile 7. A partir du décile 8, c'est le loyer qui reste constant. Donc au seuil d'éligibilité qui correspond au décile 5 et qui détermine si un ménage est éligible pour un logement abordable au vu de ses revenus, le taux d'effort se situe approximativement à 31%.



5) Le registre national des logements abordables (RENLA)

L'instauration du registre national des logements abordables, permettra de disposer d'un instrument capable de donner une vue d'ensemble fiable sur les besoins et la disponibilité de logements abordables locatifs. Le RENLA regroupe les données relatives aux logements abordables locatifs, aux candidats-locataires ainsi qu'aux locataires. Il introduit un système harmonisé réglant l'attribution des logements abordables locatifs vacants. L'avantage pour le candidat-locataire est évident, il n'aura plus besoin de s'inscrire auprès de chaque bailleur social individuellement. Une inscription au RENLA le rend éligible pour tout logement abordable locatif vacant pour autant que sa priorité sociale soit reconnue.



Le RENLA permettra de saisir des données de qualité et ainsi de faire le suivi du parc des logements abordables à plusieurs échelles, comme celles de la construction, de l'entretien, de la rénovation, de la typologie et des occupants. Les acteurs du logement abordable auront ainsi une meilleure connaissance de la demande effective pour le logement abordable et seront à même de cibler précisément leur offre.

B. Les aides individuelles au logement : un système d'aides plus simple et généreux

1) Nouveautés, simplification d'accès et élargissement de l'éligibilité

Il s'agit du deuxième volet de la grande réforme de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le projet de loi prévoit une révision complète des différentes aides individuelles au logement destinées aux actuels et futurs locataires et propriétaires du marché privé. De plus, une panoplie de mesures vise la simplification et la transparence de ces aides.

L'accès aux **aides destinées aux locataires** est élargi et facilité. Dorénavant le taux d'effort maximal pour bénéficier de la garantie locative est augmentée de 40% à 50%. Pour la subvention de loyer, la notion de loyer de référence et la condition d'avoir au moins 3 mois de revenu sont abolies.

Les conditions d'octroi des **aides à la propriété** ont été harmonisées afin de les rendre plus accessibles, par exemple avec une réduction de la durée minimale d'habitation de dix à deux ans ou avec l'abolition des conditions de surfaces des logements. Les montants des aides ont également été adaptés et le cercle des bénéficiaires potentiels a été élargi.

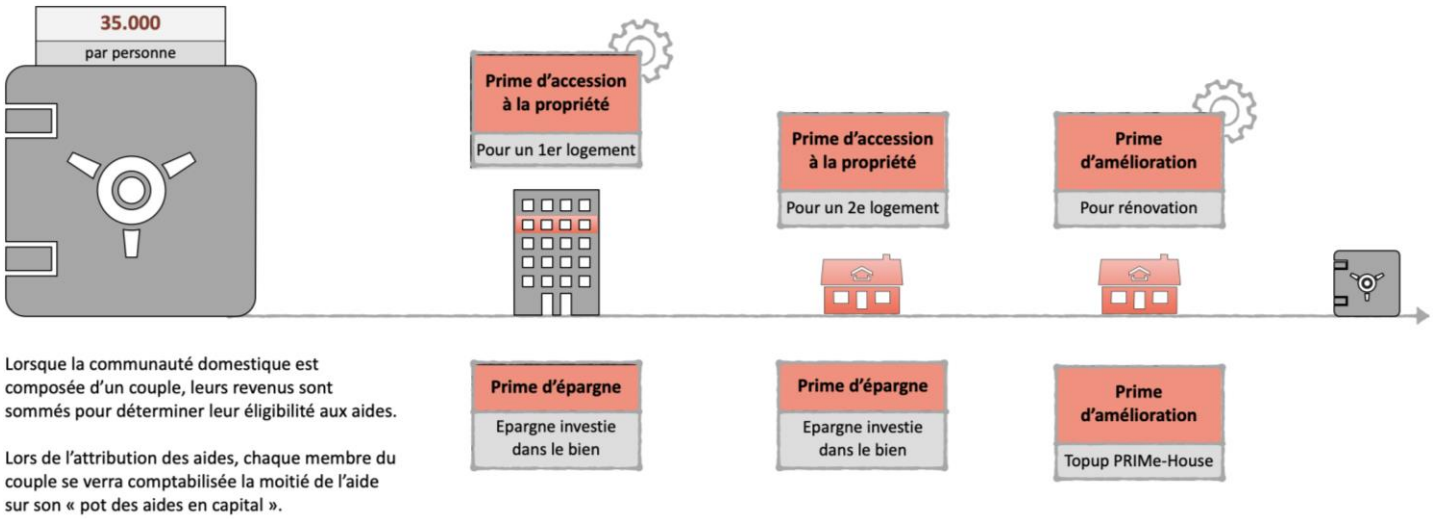
La prime d'épargne a complètement été revue. Afin d'inciter les futurs propriétaires à faire un effort indispensable d'épargne pour se constituer un capital de départ, leur épargne annuelle sera soutenue par une prime représentant 10% de leur épargne. Sur dix ans d'épargne cette prime peut atteindre jusqu'à 5.000 euros.

Finalement, le projet de loi enrichit le bouquet des aides individuelles de **deux nouvelles aides** :

Ainsi, une prime pour la création d'un logement intégré s'élevant à 10.000 € est introduite. Le logement intégré consiste en un deuxième logement dans une maison unifamiliale. Chacune des deux unités d'habitation doit disposer de sa propre porte d'entrée (soit de l'extérieur soit à partir d'un espace de circulation collectif) et le propriétaire qui en fait la demande doit habiter une des deux unités après la fin des travaux.

Ensuite, les primes pour rénovations énergétiques sont complétées par la prime d'amélioration pour rénovation énergétiques**,** le « Topup PRIMe-House ». Il s'agit d'une aide pour les ménages à revenus plus modestes qui peuvent percevoir une prime supplémentaire allant jusqu'à 40% de la PRIMe-House qui est accordée par le ministère de l'Environnement.

L'introduction d'un forfait d'aides individualisé de 35.000€ est un autre élément novateur de la réforme des aides individuelles. Quatre primes en capital (d'accession, d'épargne, d'amélioration et le « Topup PRIMe-House ») sont regroupées en une cagnotte d'aide en capital plafonnée. Ainsi un bénéficiaire peut toucher une ou plusieurs de ces primes pour plusieurs logements successifs au courant de sa vie dépendamment de son revenu et de sa situation familiale à un moment donné. Il va de soi que ces aides ne sont attribuées que sous conditions que le bénéficiaire occupe personnellement les logements pour lesquels il en bénéficie et qu'il s'agit de son logement unique.



2) Les aides individuelles en détail :

Les aides individuelles promouvant l'accès à la location et à la propriété sont subdivisées en cinq catégories

1. Aides à la location :

✓ **Garantie Locative**

- Augmentation du taux d'effort maximal de 40% à 50%
- Nouvelle garantie possible en cas de dispense de remboursement d'une première aide
- Elargissement du cercle des locataires éligibles

✓ **Subvention de loyer**

- Abolition de la condition de disposer d'au moins 3 mois de revenu
- Abolition de la notion du « loyer de référence »
- Simplification du calcul de l'aide (et de la révision)
- Elargissement du cercle des locataires éligibles

2. <u>Aides pour l'accession à la propriété :</u>

✓ **Garantie d'Etat**

- Dorénavant, il y a également une limite de revenu pour cette aide
  - ➢ une pour les célibataires
  - ➢ une pour les couples
- Ces plafonds sont tels que 75% - 80% de la population y est éligible
- Le montant éligible à la garantie est augmenté d'un tiers

✓ **Prime d'accession à la propriété**

- Il n'y a plus de conditions de surface pour ces logements
- Détermination des aides en fonction du revenu net
- La durée de résidence obligatoire est réduite
  - ➢ de 10 à 2 ans
- L'éligibilité notamment pour les couples et les familles avec enfants a été élargie substantiellement :
  - ➢ +33% au moins
  - ➢ (En effet, le plafond du revenu se situait à un niveau de vie correspondant au décile trois, voire en-dessous. Seulement pour les célibataires, le plafond est resté celui en vigueur, étant donné qu'il était déjà très avantageux.)

✓ **Prime d'épargne**

- Nouveau mode de calcul, plus simple et plus transparent
- L'épargne est rémunérée de façon supplémentaire:
  - ➢ Prime = 10 % de l'épargne annuelle
    - max de 500 € / an
    - max de 5.000 € / 10 ans
- Calcul sur une période d'épargne de 10 ans
- Introduction d'un délai pour investir l'épargne dans le financement du logement
  - ➢ 2 ans après la date de l'acte

✓ **Subvention d'intérêt**

- Fusion de l'ancienne bonification d'intérêt avec la subvention d'intérêt
- Augmentation du montant maximal à subventionner
  - De 175.000 € à 200.000 €
- Le montant de 200.000 € est augmenté :
  - De 10.000 € par enfant à charge (somme plafonnée à 240.000 €)
- Limitée à 300 paiements (mensuels) par bénéficiaire
- La durée de résidence obligatoire est réduite
  - De 10 à 2 ans

3. <u>La prime pour la création d'un logement intégré</u>

- Montant: 10.000 €
  - Eligibilité : sans condition de revenu
- Conditions d'octroi:
  - Etre propriétaire du logement
  - Ne pas être propriétaire d'un autre logement
  - Avoir obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale
  - Chacune des deux unités d'habitation doit disposer de sa propre porte d'entrée (soit de l'extérieur soit à partir d'un espace de circulation collectif)
  - Le propriétaire/demandeur doit habiter une des deux unités après la fin des travaux

4. <u>Les aides pour amélioration de logements</u>

✓ **Subvention d'intérêt pour travaux d'amélioration**

- Amélioration de certains équipements et création de nouvelles pièces d'habitation

✓ **Prime pour aménagements spéciaux pour personnes à besoins spécifiques**

- Demandeur = une personne en situation de handicap (ou son représentant légal)

5. <u>Les aides aux rénovations énergétiques</u>

✓ **Garantie d'Etat pour prêts climatique (PRIMe-House)**

- Logements >10 ans,
- Logement unique et résidence effective

✓ **Subvention d'intérêt pour prêt climatique (PRIMe-House)**

- Max 180 paiements
- Montant maximal
  - 100.000 € par logement

✓ **Topup PRIMe-House**

- Supplément pouvant aller jusqu'à 40% de la Prime-House
- Eligibilité :
  - ➢ jusqu'au décile 4

C. Le volet budgétaire - évolution des dépenses du ministère du Logement

	2010	En %	2015	En %	2020	En %	2023	En %
Dépenses Ministère du Logement	**117.084.290**		**139.902.931**		**227.735.704**		**363.122.120**	
Dépenses Aides individuelles	**43.545.748**	37%	**34.962.610**	25%	**35.608.825***	16%	**62.528.000**	17%
Dépenses Aides à la Pierre	**26.842.864**	23%	**39.057.295**	28%	**96.482.734**	42%	**239.144.320**	66%

Les données pour l'année 2023 correspondent pour les Aides individuelles aux estimations budgétaires suite à l'impact de la présente réforme et pour les Aides à la pierre au budget pluriannuel.

<u>Typologies des logements</u>

Contact presse :

Ministère du Logement
Céline De Oliveira

Tel : 247 74813
GSM : 621 858 122
Mail: celine.deoliveira@ml.etat.lu

7937/01

N° 7937[1]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

P R O J E T D E L O I

relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES ET EMPLOYES PUBLICS

(22.2.2022)

Par dépêche du 3 janvier 2022, Monsieur le Ministre du Logement a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur le projet de loi spécifié à l'intitulé.

Le projet en question prévoit de remplacer la législation actuellement applicable en matière de logements abordables par un nouveau texte, comportant une panoplie de mesures destinées à lutter davantage contre la pénurie de tels logements au Luxembourg et à ouvrir les conditions d'accès à ceux-ci à une partie plus importante de la population.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics constate que le texte est de nature très technique. Elle se limitera dans le présent avis à prendre position sur les grandes lignes du dossier, sans entrer dans tous les détails.

L'objectif principal du projet de loi

Il ressort de l'exposé des motifs joint au projet de loi que l'objectif principal de celui-ci est la promotion de l'accès au logement pour les ménages à revenu modeste, qui éprouvent de plus en plus de difficultés pour se loger sur le marché privé. Cette situation serait entre autres due au fait que le taux de pauvreté serait en constante augmentation (11,9% de la population en 2003 et 17,5% en 2019)[1].

Les auteurs du texte affirment en outre que le coût du logement devient de plus en plus lourd pour les ménages, le taux d'effort pour se loger de ceux-ci pouvant souvent dépasser 40%.

La Chambre relève que surtout pour les locataires, le taux d'effort pour se loger peut même atteindre jusqu'à 50% de leur revenu[2]. Elle avait déjà présenté des réflexions à ce sujet dans son avis n° A-3600 du 8 novembre 2021 sur, entre autres, le projet de loi n° 7878 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2022.

Selon le Programme national de réforme du Grand-Duché de Luxembourg dans le cadre du Semestre européen 2021, les priorités du gouvernement se concentrent essentiellement sur la création de loge-

1 Exposé des motifs, page 3, alinéa 3

2 Observatoire de l'habitat, Note 27, Évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2016 et 2019, octobre 2021, https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-27.html

ments publics à coût abordable et la dynamisation de la création de logements sociaux (dont fait partie la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0).

Si la Chambre des fonctionnaires et employés publics soutient sans ambages toute mesure en faveur de l'accès à un logement décent par les personnes à faible revenu, elle signale toutefois que, face à la situation désastreuse sur le marché national du logement, il ne suffit pas de concentrer les efforts sur la construction de logements publics à coût abordable.

En effet, d'après le STATEC, le problème de la charge financière liée au logement est préoccupant pour 78,9% des ménages au Luxembourg[3]. La crise du logement ne concerne donc plus seulement les ménages à revenu modeste.

Par ailleurs, la construction de logements publics à prix abordable, même en grand nombre, ne va avoir aucun effet sur la flambée des prix sur le marché privé du logement, flambée qui est due entre autres à la spéculation et au fait que l'offre de logements et de terrains disponibles reste largement insuffisante par rapport à la demande toujours croissante en raison de l'évolution démographique.

Le régime de la vente abordable

Le projet de loi prévoit deux types de logements publics destinés à la vente: les logements abordables et les logements à coût modéré.

À l'heure actuelle, les notions de „*logement abordable*" et de „*logement à coût modéré*" semblent être synonymes. La notion de „*logement abordable*" est couramment utilisée, même officiellement, mais elle n'est pas définie par la loi. La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ne vise en effet que le „*logement à coût modéré*".

Les articles 4 et 5 du texte sous avis distinguent dorénavant entre les deux notions. Selon le commentaire de l'article 5, „*la vente à coût modéré se distingue de la vente abordable au niveau des plafonds de revenu des acquéreurs éligibles qui sont plus élevés*".

La Chambre des fonctionnaires et employés publics estime que cette distinction ne ressort pas clairement du texte. D'après l'article 7, les conditions applicables aux acquéreurs éligibles sont en effet les mêmes pour les logements abordables et pour les logements à coût modéré.

De façon générale, les dispositions en question manquent d'ailleurs de précision et la différence entre les deux notions est difficilement compréhensible, de sorte que la Chambre se demande s'il est vraiment nécessaire de prévoir deux types de ventes de logements à coût réduit qui, d'autant plus, ne peuvent être réalisés que par les mêmes promoteurs publics.

Concernant les problèmes de distinction entre „*logement abordable*" et „*logement à coût modéré*", la Chambre renvoie par ailleurs à la note 26 publiée en juin 2020 par l'Observatoire de l'habitat („*Le « Logement abordable » au Luxembourg: définition, offre et bénéficiaires potentiels*").

Pour ce qui est de la réalisation des logements en question, la Chambre approuve que le projet de loi ne reprenne plus la condition actuellement prévue pour les communes agissant en tant que promoteur public et selon laquelle „*la participation de l'État est subordonnée à la condition que la commune supporte elle-même une charge équivalent au tiers de la participation de l'État relative aux frais d'étude et à l'aménagement des terrains*" (article 24 de la loi précitée du 25 février 1979).

En ce qui concerne la compétence pour la construction de logements à coût réduit, les articles 4 et 5 du projet sous avis prévoient que la réalisation de logements abordables et de logements à coût modéré est réservée aux promoteurs publics.

La loi susvisée du 25 février 1979, telle qu'elle est actuellement en vigueur, dispose en son article 15 que „*l'État est autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative de promoteurs publics ou privés en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location*".

Dans la pratique toutefois, seuls les promoteurs publics sont en effet autorisés à agir dans le domaine de la construction de logements à coût modéré parce que le règlement grand-ducal d'exécution de la disposition précitée fait défaut.

---

3 STATEC, Rapport travail et cohésion sociale, 14 octobre 2021, https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/analyses/2021/analyses-05-21/index.html

La Chambre des fonctionnaires et employés publics relève, comme elle l'a déjà fait dans le passé (voir notamment l'avis prémentionné n° A-3600), que les promoteurs publics ne parviendront jamais à subvenir aux besoins en logements abordables sur le territoire national, non seulement parce qu'ils ne disposent pas des ressources indispensables pour pouvoir planifier et financer tous les projets afférents, mais également parce qu'ils ne disposent pas du nombre nécessaire de terrains disponibles.

À côté des communes, il n'existe actuellement que deux promoteurs publics au Luxembourg, à savoir le Fonds du logement et la Société nationale des habitations à bon marché. Selon le STATEC, le Luxembourg a besoin de plus de 7.200 logements par an jusqu'en 2030[4]. La livraison estimée de logements abordables construits par les promoteurs publics correspond cependant à seulement 860 logements en moyenne par année entre 2021 et 2025. Au-delà de 2025, la finalisation de logements abordables est estimée à un maximum de 8.200 unités, y compris des projets de grande envergure dont la planification et la construction s'étendent sur vingt années[5].

La Chambre se demande si la possibilité d'impliquer tous les promoteurs intéressés dans le cadre de l'aménagement de terrains et de la construction de logements abordables et à coût modéré ne devrait pas être maintenue pour pouvoir subvenir aux besoins de tels logements. Elle met toutefois en garde contre l'octroi de participations financières ayant pour effet de remplir les caisses des promoteurs privés, puisque tel ne doit évidemment pas être l'objectif de la construction de logements publics à coût réduit.

Selon l'article 8 du projet sous avis, les logements abordables et les logements à coût modéré sont vendus sous le régime du droit d'emphytéose, comme ceci est déjà le cas à l'heure actuelle pour les logements à coût modéré[6]. Les logements sont vendus en pleine propriété, mais les terrains sur lesquels se trouvent les logements sont soumis à un contrat de location de longue durée (de 99 ans au maximum) dans le cadre duquel l'emphytéote doit payer annuellement un loyer au propriétaire (promoteur public).

À noter que cette façon de faire, ensemble avec les autres conditions restrictives applicables en la matière, a pour conséquence de dissuader certaines personnes d'acheter un logement soumis à ce régime.

Les caractéristiques de construction et d'équipement des logements abordables

L'exposé des motifs accompagnant le projet sous avis énonce que „*une limitation du nombre d'emplacements privés est préconisée*", ceci du fait que „*les emplacements pour voitures constituent un coût non négligeable dans le développement de logements*" et au motif qu'il faudrait entre autres „*creuser les pistes alternatives de « mobilité active », de car-sharing, la co- et/ou réutilisation de structures et d'emplacements existants à proximité du projet*".

Dans ce contexte, il y a lieu de relever que de plus en plus de communes adoptent des politiques et mesures dans le sens de réduire le nombre d'emplacements privés pour les logements (non seulement pour ceux à coût modéré) et bâtiments fonctionnels. L'argument qui est souvent invoqué pour justifier de telles décisions est que les citoyens devraient être incités à utiliser les transports en commun plutôt que de recourir à la voiture personnelle. Pire encore, les règlements sur les bâtisses de certaines communes interdisent carrément les emplacements de stationnement privés pour les nouvelles constructions (voir par exemple le règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg, qui prévoit en son article 17 que „*dans le cadre de projets pilote par ex. « Vivre sans Voiture », aucun emplacement par logement n'est autorisé*").

4 STATEC, Projections des ménages et de la demande potentielle en logements 2018-2060, 24 avril 2019, https://statistiques.public.lu/fr/actualites/population/population/2019/04/20190424/index.html

5 Fonds spécial de soutien au développement du logement, Rapport annuel 2020, https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes_actualites/communiques/2021/05-mai/20-logement.html

6 Société nationale des habitations à bon marché, Conditions et critères pour devenir propriétaire d'un logement à coût modéré, https://snhbm.lu/nos-conditions/;
Fonds du logement, Conditions pour acheter un logement subventionné, https://www.fondsdulogement.lu/fr/je-cherche-acheter/acheter-un-logement-subventionne#conditions

La Chambre des fonctionnaires et employés publics met en garde contre de telles mesures. Sachant que le réseau des transports en commun existant au Luxembourg ne répond que très marginalement aux besoins des résidents et présente de nombreuses lacunes, maintes personnes n'ont pas d'autre choix que de recourir à leur voiture personnelle, notamment pour rejoindre leur lieu de travail. Or, à défaut de disposer d'emplacements privés, les personnes concernées sont forcées de stationner leur voiture sur la voie publique, qui risque alors d'être encombrée.

La Chambre demande que chaque unité de logement au Luxembourg dispose d'un nombre déterminé (au minimum 1) d'emplacements de stationnement privés, à fixer par exemple en fonction de la taille de l'unité (comme il est généralement d'usage).

Le régime de la location abordable

À l'opposé de la vente abordable, la location abordable n'est pas limitée aux promoteurs publics par le projet de loi. Ainsi, des logements destinés à la location abordable pourront être réalisés par tout „*promoteur social*", c'est-à-dire par les promoteurs publics, mais aussi par des personnes morales privées.

Contrairement au texte actuellement en vigueur, le projet de loi prévoit désormais expressément que les promoteurs sociaux ne doivent pas poursuivre un but lucratif par la mise en location des logements concernés, ce que la Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve.

La gestion locative de logements abordables

Le projet de loi sous examen vise à „*mettre en valeur*" le rôle du „*bailleur social*", qualité conférée aux organismes assurant la gestion de logements destinés à la location abordable.

À l'heure actuelle, la gestion locative sociale est opérée à travers une convention conclue entre les organismes intéressés et l'État.

Dorénavant, les organismes devront par ailleurs disposer d'un agrément ministériel pour pouvoir exercer l'activité de gestion locative des logements en question. Selon l'exposé des motifs joint au texte, le but de l'agrément est d'assurer la qualité du service offert aux candidats-locataires et aux locataires ainsi que „*le bon entretien au quotidien et la rénovation adéquate des logements abordables, tout comme la nécessité pour l'administration d'avoir un partenaire fiable*".

Si la Chambre marque son accord quant au principe avec les nouvelles règles d'agrément et de contrôle en matière de gestion locative sociale, elle met en garde contre un alourdissement des procédures. Le fait d'imposer aux organismes intéressés, à côté d'une convention obligatoire à signer, un agrément lourd de conséquences (nécessité pour le personnel de disposer de certains diplômes par exemple) peut le cas échéant dissuader une partie de ceux-ci d'offrir encore leurs services, au détriment de l'offre de logements locatifs abordables.

Concernant les conditions d'octroi de l'agrément, la Chambre s'étonne d'ailleurs que l'article 34, point 5°, ne mentionne pas l'obligation pour les organismes concernés de disposer de moyens financiers adéquats pour l'exercice de l'activité de bailleur social.

Le loyer abordable

Actuellement, le loyer à payer pour un logement locatif abordable, qui doit être inférieur aux prix du marché privé, est calculé au cas par cas, en fonction du promoteur social et de la localisation et de la taille du logement notamment.

Dans un souci d'égalité de traitement, le projet de loi introduit un mode de calcul harmonisé applicable à tous les bailleurs sociaux et à tous les logements concernés, en tenant compte de la situation familiale et socio-économique (sur la base d'une enquête sociale à réaliser), de la composition du ménage et du revenu des locataires.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve la mise en place d'une nouvelle méthode de calcul harmonisée et transparente.

Concernant l'appréciation de la situation familiale et socio-économique des locataires, elle regrette que le projet de règlement grand-ducal mentionné à l'article 59, devant déterminer les critères à prendre en compte dans le cadre de la réalisation de l'enquête sociale et la pondération de ceux-ci, ne soit pas joint au dossier sous avis.

La résiliation d'office du bail abordable

L'article 70 du projet de loi traite des cas dans lesquels le bail est résilié d'office pour des faits imputables au locataire (défaut d'information du bailleur sur le non-respect des conditions d'éligibilité à la location abordable, défaut de paiement du loyer et des charges).

La Chambre constate que le texte ne prévoit pas d'obligation d'information du locataire par le bailleur concernant les délais de résiliation d'office. Elle demande de le compléter en conséquence. En effet, même si „*nul n'est censé ignorer la loi*", il faudrait protéger la partie faible au contrat, en l'occurrence le locataire, et le bailleur social devrait l'informer en temps utile des conséquences du non-respect des obligations légales.

Le registre national des logements abordables

Le chapitre 6 du projet vise à mettre en place un nouveau registre national des logements abordables (RENLA) auprès du Ministère du Logement. Il s'agit d'une base de données renseignant sur le stock, les caractéristiques et les occupants des logements abordables destinés à la vente et à la location disponibles au Luxembourg.

Le registre servira en outre notamment comme guichet unique pour les candidats à un logement abordable et pour les bailleurs sociaux.

La Chambre approuve la mise en place de ce registre, qui s'inscrit dans le cadre de la promotion de la transparence et de la simplification administrative en matière de gestion des logements abordables au niveau national.

Sous la réserve des observations qui précèdent, la Chambre des fonctionnaires et employés publics se déclare d'accord avec le projet de loi lui soumis pour avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 22 février 2022.

Le Directeur,
G. TRAUFFLER

Le Président,
R. WOLFF

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/02

N° 7937[2]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

P R O J E T D E L O I

relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES SALARIES

(31.3.2022)

Par lettre en date du 3 janvier 2022, Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique.

*

L'OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet de loi sous avis s'inscrit dans le cadre de la lutte contre la crise du logement qui représente aujourd'hui un des défis socio-économiques principaux au Luxembourg. En effet, tant les prix immobiliers que les loyers demandés sur le marché privé grimpent depuis des années à un rythme insoutenable qui risque de provoquer à terme un clivage sociétal et l'exclusion d'une partie croissante de la société.

Les auteurs du projet de loi illustrent cette évolution inquiétante à travers une série de statistiques :

1) le taux de risque de pauvreté suit une trajectoire haussière en passant de 11,9% de la population en 2003 à 17,5% en 2019 (EU-SILC) ;
2) les dépenses liées au logement pèsent de plus en plus sur les ménages et accaparent une partie croissante de leur pouvoir d'achat. Ainsi, « *en 2019, le logement représente une charge importante pour 32% des ménages, et une charge moyennement importante pour 46% supplémentaire* »[1]. Notons que cette surcharge liée au logement est sensiblement plus marquée chez les ménages locataires vulnérables.[2];
3) l'envolée des prix immobiliers et des loyers force un nombre croissant de citoyens luxembourgeois à se loger de l'autre côté des frontières ; selon les données de l'IGSS, le nombre de frontaliers luxembourgeois a ainsi plus que triplé entre 2009 et 2020.[3]

---

1 Ministère du Logement, « Projet de loi relative au logement abordable » (2021), 3.

2 L'Observatoire de l'habitat, « L'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018 », 25 (Luxembourg, 2020).

3 Ministère du Logement, Projet de loi relative au logement abordable, 3.

À part de la lutte contre le renchérissement du logement, le renforcement de la résilience du parc immobilier résidentiel face à la crise climatique représente un deuxième défi majeur.

Afin de réinstaller une certaine équité sociale et de protéger la cohésion de la société, des actions politiques interventionnistes sont incontournables. Dans ce contexte, la constitution d'un parc immobilier abordable partiellement subventionné par la main publique est censée jouer un rôle majeur. Toutefois, ce parc reste jusqu'à aujourd'hui notoirement sous-développé ; selon les auteurs, « *à peine 2% des logements peuvent être considérés comme étant des logements à loyer abordable pour les déciles inférieurs de la population* »[4].

La construction, la rénovation ainsi que la vente respectivement la location des logements abordables subventionnés par la main publique sont en principe réglementées par le biais de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après « la loi de 1979 »).

Si la loi a connu de nombreuses adaptations depuis 1979, elle manque aujourd'hui de cohérence et d'homogénéité. Dépassée par l'évolution de la société et des défis en matière du logement, il s'est avéré que la loi de 1979 ne répond pas à un certain nombre de questions de nature administrative et technique qui se posent lors de la construction respectivement l'octroi des logements à des ménages éligibles. De plus, le changement continu du cadre socio-économique et socio-familial en lien avec le logement abordable (forte migration, nouvelles formes de vie en commun, recompositions fréquentes de familles) rendent une adaptation du cadre légal de facto inévitable. Dès lors, une réglementation claire, simplifiée et adaptée aux défis de notre époque est incontournable afin de dynamiser la création d'un parc de logements abordables d'une certaine masse critique, vecteur important dans la lutte contre la crise du droit au logement.

Ainsi, le programme gouvernemental prévoit « *une refonte complète de la loi modifiée du 25 février concernant l'aide au logement et du système des subsides au logement afin de définir plus clairement les notions de « logements sociaux » et « logements à loyer modéré* » »[5]. Cette refonte est censée être réalisée à travers le projet de loi sous avis qui s'inscrit pleinement dans la lutte contre la pénurie de logements abordables et qui vise l'abrogation des anciennes dispositions du volet « aides à la pierre » – les chapitres relatifs aux aides à la construction d'ensembles et à la gestion locative sociale – de la loi de 1979 qui seront remplacées par un nouveau cadre légal.

En raison de la dimension considérable du dossier qui contient, entre autres, de nombreuses précisions sur les démarches administratives à suivre par les différentes parties intervenantes – promoteurs publics, promoteurs sans but de lucre, bailleurs sociaux, locataires respectivement candidats-locataires – nous tenons à nous limiter aux aspects qui nous semblent les plus cruciaux du point de vue des ressortissants de la Chambre des salariés (CSL).

*

LES DIFFERENTS ASPECTS DU PROJET DE LOI

L'objectif du nouveau régime consiste dans la réglementation, la clarification et la redéfinition de la construction et la vente/location des différentes catégories de logements abordables pouvant bénéficier d'une participation financière étatique, terme qui regroupe dorénavant (1) les logements en vente abordable, (2) les logements en vente à coût modéré, (3) les logements en location abordable, (4) les logements en location abordable pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et pour étudiants, et (5) la Gestion locative sociale (GLS).

Les *Généralités* du projet de loi (Chapitre 1)

Art. 1er. Objectifs

L'Art. 1er du projet de loi sous avis stipule que « *la présente loi a pour objectifs la réalisation du droit au logement* ». La CSL a revendiqué la réalisation de ce droit au logement à de nombreuses reprises. Or, si l'accélération de la création de logements abordables par la main publique constitue

4 Ministère du Logement, 3.

5 Les partis de la coalition DP, LSAP et déi Gréng, « Accord de Coalition 2018-2023 » (Luxembourg, 2018), 31.

sans aucun doute un vecteur indispensable dans la lutte contre la crise du logement, nous tenons d'ores et déjà à souligner que la réalisation du droit au logement ne puisse se faire à travers une intervention conséquente et ambitieuse de l'Etat dans l'évolution du marché immobilier privé. Toutefois, notre Chambre constate avec regret que le gouvernement hésite jusqu'ici d'intervenir dans ce marché.

La lutte contre la spéculation immobilière et la rétention du foncier constructible, l'endiguement de l'accumulation croissante de logements dans la main de quelques multipropriétaires fortunés, ainsi qu'une réforme ambitieuse de la loi relative au bail à usage d'habitation permettant de mieux contrôler l'évolution haussière des loyers sont tous des instruments incontournables afin de réduire la pression sur le marché immobilier. Dès lors, nous tenons à souligner une fois de plus qu'une telle politique interventionniste est une condition sine qua non de la lutte contre la crise du logement et nous demandons que les réformes nécessaires soient finalement mises en place.

Le projet de loi sous avis constitue certes une réforme importante qui s'impose depuis longtemps et qui devrait clarifier de nombreux aspects concernant la création et les conditions d'attribution de logements abordables. Cependant, son succès dépend en première ligne tout simplement du nombre de logements abordables créés. Or, la constitution d'une masse critique de logements est actuellement freinée à cause, entre autres, de l'accès limité au foncier constructible nécessaire ainsi qu'en raison de certaines réformes récemment introduites telles que le Pacte logement 2.0 qui constituent, sans aucun doute, un pas dans la bonne direction, mais qui manquent, à nos yeux, de courage politique et d'ambitions.

Art. 3. Définitions

Nous saluons que l'**Art. 3, point 12°,** introduit le terme du promoteur social ne regroupant désormais que les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre au sens de la loi et que l'**Art. 3, point 11°,** clarifie la définition du promoteur sans but de lucre et stipule précisément que les acteurs commerciaux qui poursuivent justement un but de lucre par la mise en location seront strictement exclus des participations financières étatiques.

Les nouvelles catégories de logements abordables (Chapitre 2)

Les auteurs proposent de définir plusieurs catégories pour les logements abordables destinés à la vente respectivement à la location et pouvant bénéficier d'aides étatiques à la pierre.

Les logements en vente abordable

– La construction de logements en vente abordable bénéficiant d'un subventionnement étatique est strictement limitée aux promoteurs publics ;
– Le foncier de ces logements bénéficiera d'une participation financière maximale à raison de 50% dans le chef des promoteurs publics. Les frais de viabilisation et d'études bénéficieront également d'une participation financière à raison de 50% qui devra obligatoirement être transmise aux acquéreurs ;
– Afin d'assurer que les logements vendus restent abordables pendant toute leur durée d'existence, le promoteur concède le terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose et avec un droit de rachat pour les logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayant-droits.

Selon les auteurs, il est prévu de déterminer les plafonds d'éligibilité de façon à ce que **60% des communautés domestiques soient éligibles pour un logement en vente abordable.**

Tableau 1 : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte sans enfant	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants	8 000
Enfant supplémentaire	890

Source : Tableau A, Annexe I.

Les logements en vente à coût modéré

– La construction de logements en vente à coût modéré bénéficiant d'un subventionnement étatique est strictement limitée aux promoteurs publics ;
– Le foncier de ces logements bénéficiera également d'une participation financière maximale à raison de 50% dans le chef des promoteurs publics. Toutefois, les frais de viabilisation et d'études sont à charge des acquéreurs ;
– Afin d'assurer que les logements vendus restent abordables pendant toute leur durée d'existence, le promoteur concède le terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose et avec un droit de rachat pour les logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayant-droits.

Selon les auteurs, il est prévu de déterminer les plafonds d'éligibilité de façon à ce que **70% des communautés domestiques soient éligibles pour l'acquisition un logement en vente à coût modéré.**

Tableau 2 : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte sans enfant	4 055
Communauté domestique sans enfant	6 220
Communauté domestique avec 1 enfant	7 345
Communauté domestique avec 2 enfants	8 310
Communauté domestique avec 3 enfants	9 025
Enfant supplémentaire	1 005

Source : Tableau B, Annexe I.

Nos commentaires concernant les logements en vente abordable

Concernant l'Article 4. Réalisation de logements destinés à la vente abordable

D'abord, nous saluons que le **paragraphe (1)** clarifie que la participation financière à l'acquisition et la viabilisation du foncier (taux maximal de 50%) et, en général, la mise en œuvre de logements destinés à la vente abordable soient limitées aux seuls promoteurs publics et que les promoteurs sans but de lucre seront exclus de ces aides. Nous sommes d'avis qu'un partenariat à très long terme entre l'Etat et le promoteur est indispensable afin de justifier une participation étatique à l'acquisition du foncier et afin de garantir le bon fonctionnement de la vente abordable encadrée d'un droit d'emphytéose et de rachat.

Ensuite, vu que notre Chambre soutient pleinement les efforts dans la lutte contre le changement climatique, nous saluons également que le **paragraphe (3)** propose une majoration de 15% des montants maximums éligibles pour la participation financière à la réalisation de logements résilients au changement climatique.

Le **paragraphe (4), point 6°,** stipule qu'au moins 60% des unités de logement du projet de vente doivent être vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable et que le reste peut être vendu à des acquéreurs éligibles pour la vente à coût modéré. Nous sommes d'avis que ce point n'est pas très clair. Un acquéreur peut être éligible en même temps pour la vente abordable et pour la vente à coût modéré (en fait, selon les plafonds fixés par les auteurs, +- 60% de la population se trouveraient dans cette situation). En conséquence, le fait qu'un logement soit vendu à un acquéreur éligible pour la vente abordable ne veut pas nécessairement dire qu'il soit vendu *aux conditions* de la vente abordable. On peut tout à fait vendre un logement à une personne éligible à la vente abordable aux conditions de la vente à coût modéré.

Dès lors, nous proposons de **modifier l'Art. 4, paragraphe (4), point 6°, de la façon suivante** :

« *au moins 60 pour cent des unités de logement du projet de vente sont affectées à la vente abordable, le reste pouvant être vendu aux conditions de la vente à coût modéré* ».[6]

D'ailleurs, vu l'imminence de la crise du logement et vu que l'idée est, selon le commentaire des articles des auteurs, « *de concentrer les efforts des promoteurs publics sur la réalisation de logements abordables* »[7], nous proposons une augmentation du taux des unités devant obligatoirement être affectées à la vente abordable (60% -> 70% par exemple). Si l'ouverture de la vente à coût modéré au +/- 7ème décile est à saluer, l'accès des ménages les plus modestes au droit au logement devrait rester prioritaire.

Concernant l'Article 5. Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

Notre Chambre salue l'introduction d'une deuxième catégorie de logements abordables destinés à la vente. Nous sommes d'avis que les conséquences de l'envolée des prix immobiliers ne se limitent plus seulement aux ménages les moins aisés, mais qu'au contraire, une partie croissante des ménages de la classe moyenne rencontrent des problèmes à se loger.

Idem à notre commentaire relatif à **l'Art. 4, paragraphe (1)**, nous salons que l'**Art. 5, paragraphe (1),** limite l'accès aux participations financières pour la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré strictement aux promoteurs publics.

Concernant l'Article 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

En ce qui concerne les **conditions de revenu fixées aux tableaux A et B de l'Annexe I**, nous saluons :

1) L'accessibilité des logements destinés à la vente abordable au premiers 6 déciles de la population résidente respectivement des logements destinés à la vente à coût modéré aux premiers 7 déciles. Vu l'accentuation de la crise du logement qui touche aujourd'hui également une partie croissante de la classe moyenne, notre Chambre est d'avis qu'il est indispensable de garantir l'accès à la vente subventionnée à la majorité de la population (sous condition que les ménages les moins aisés soient traités de manière prioritaire) ;
2) Le fait que les familles monoparentales qui souffrent actuellement d'un taux de risque de pauvreté particulièrement élevé soient mises sur un pas avec les couples ayant des enfants ;
3) La majoration du plafond d'éligibilité par enfant à charge.

Concernant l'Article 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose et l'Article 9. Droit de rachat du promoteur public

La Chambre des salariés salue qu'il soit finalement clairement indiqué que dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le promoteur public ne puisse concéder le terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose et sous condition qu'il bénéficie, pour toute la durée de la prédite emphytéose, d'un droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les

6 D'ailleurs, nous proposons la même précision dans le commentaire des articles à la page 74-75.

7 Ministère du Logement, Projet de loi relative au logement abordable, 74.

acquéreurs. Il s'agit d'une précision que nous avons revendiquée à de maintes reprises (notamment dans le cadre de notre avis sur le projet de loi relatif au Pacte logement 2.0) et qui est indispensable afin de garantir que les logements subventionnés restent abordables pendant toute leur durée de vie et pour éviter qu'ils soient in fine vendus sur le marché privé, phénomène fortement regrettable ayant durant longtemps marqué et bousillé la politique du logement abordable au Luxembourg.

Cependant, nous préférerions que la durée minimale du droit d'emphytéose de 50 ans (telle qu'indiquée dans le commentaire des articles) soit clairement mentionnée dans l'Art. 8.

En ce qui concerne le droit de rachat, nous saluons que les auteurs proposent de préciser que le promoteur public peut se substituer par un autre promoteur public respectivement qu'à défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement a l'obligation légale d'exercer le droit de rachat.

Toutefois, nous avons remarqué que l'Art. 9, stipule que « *sur base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation* ». Vu que notre Chambre est d'avis qu'il faut garantir à tout prix que les logements concernés restent abordables pendant toute leur durée d'existence, nous tenons à demander 1) quel raisonnement serait acceptable pour refuser le rachat du bien en question et 2) qu'est-ce qui se passerait dans ce cas avec le logement abordable concerné ?

Les logements en location abordable

- La construction de logements en location abordable bénéficiant d'un subventionnement étatique peut être exercée à la fois par les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre ;
- La construction de ces logements peut bénéficier à raison de 75% de leurs coûts des aides à la pierre ;
- Les participations financières à la réalisation de ce type de logements sont versées en contrepartie à une affectation sociale des logements pendant 40 ans pour les promoteurs sans but de lucre et de façon non limitative, c'est-à-dire, pendant toute la durée d'existence des logements, pour les promoteurs publics ;
- Les auteurs proposent des règles particulières pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et aux étudiants.

Nos commentaires concernant les logements destinés à la location abordable

Concernant l'Article 11. Réalisation de logements destinés à la location abordable

Nous saluons que la subvention pour la réalisation de logements destinés à la location abordable peut être accordée à tout promoteur social, définition qui réunit les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre.

Toutefois, en ce qui concerne les coûts éligibles et le niveau de la participation financière, nous tenons à faire les remarques suivantes.

L'Art. 11, paragraphe 2, fixe le taux maximal de la participation financière à 75% des coûts éligibles. Ces coûts sont énumérés à l'Art. 14. Selon l'Art. 14, alinéa 1, point 1°, *« la catégorie relative au terrain non viabilisé »*, ce qui correspond, selon l'alinéa 2, point 2°, au *« prix de cession ou la redevance emphytéotique du terrain non viabilisé »* serait également éligible à une participation allant jusqu'à 75%. Dans le cas des logements en vente abordable, la participation maximale prévue pour la même catégorie est de seulement 50% (exposé ci-dessus). **Notons que la CSL est d'avis que la location abordable devrait être généralement favorisée par rapport à la vente abordable et que nous soutenons donc à priori la majoration de 25pp. du taux maximal de la participation financière à l'acquisition de terrains utilisés pour la création de logements locatifs abordables.**

Toutefois, il existe une différence importante entre les deux catégories. La création de logements en vente abordable est strictement limitée aux promoteurs publics et il est donc garanti que le foncier subventionné soit utilisé de manière permanente pour augmenter l'offre en logements abordables.

Or, en ce qui concerne les logements locatifs, la situation est différente.

Selon l'**Art. 22. Durée de la convention avec le promoteur social**, si le promoteur social est un promoteur public, les logements locatifs subventionnés doivent rester affectés au logement abordable

pendant toute leur durée d'existence. En plus, *« en cas de destruction, les terrains ayant bénéficié d'une participation financière restent affectés à des projets de logement abordable »*.

Cependant, si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs doivent seulement rester affectés au logement abordable pendant une durée de 40 ans. Par la suite, le promoteur sans but de lucre peut disposer librement des logements ainsi que du foncier subventionné.

Dans ce cas, l'Etat aurait donc subventionné le foncier qui ne serait in fine plus affecté à des projets de logements abordables. Tandis que nous ne nous opposons pas à l'idée de donner des participations financières aux promoteurs sans but de lucre pour la construction des logements qui connaissent une certaine dépréciation pendant la durée de mise en location abordable, nous refusons une participation financière tellement élevée à l'acquisition de terrains qui ne connaissent ni usure ni perte de valeur, et qui ne soient finalement plus affectés au logement abordable.

Par conséquent, nous tenons à proposer un autre échelonnement des taux de participations financières. Nous proposons de maintenir le taux maximal de 75% pour tout promoteur social pour tous les coûts éligibles sauf ceux liés au prix de cession du terrain non viabilisé (Art. 14, paragraphe 2, point 1°). Nous proposons soit de prévoir une participation largement inférieure à 75% au prix de cession du terrain non viabilisé pour les promoteurs sans but de lucre, soit de la supprimer intégralement. En ce qui concerne les promoteurs publics, nous soutenons pleinement le taux de 75% vu que dans ce cas-ci, il peut être garanti que le foncier soit affecté de manière permanente au logement abordable. (Les mêmes réflexions restent valables pour la réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants réglée à travers l'Art. 12.)

De plus, notre Chambre s'exprime en faveur d'une différenciation du taux maximal de la participation financière entre les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre pour toutes les catégories de coûts éligibles listées à l'Art. 14. Tandis que les promoteurs publics doivent louer les logements à loyer abordable pendant toute leur durée d'existence, la durée est limitée à 40 ans pour les promoteurs sans but de lucre. Il serait donc tout à fait légitime de prévoir des taux majorés pour les promoteurs publics. De manière inverse, il faudrait se demander si la durée de 40 ans pour les promoteurs sans but de lucre est vraiment suffisamment longue pour justifier économiquement une participation tellement importante de 75% de la main publique ?

Concernant l'Article 14. Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables

L'Art. 14, paragraphe 1, point 5°, stipule que la rénovation de logements destinés à la location abordable peut également profiter d'une participation financière maximale de 75%. Notre Chambre soutient intégralement cette disposition indispensable afin de garantir que les logements concernés restent salubres et soient régulièrement remis en état. Toutefois, concernant les promoteurs sans but de lucre, nous nous demandons si le subventionnement d'une rénovation dans les années avant la fin de la durée de la convention ne devrait pas être lié à une prolongation (de quelques années) de la durée de ladite convention afin d'éviter que cette réglementation soit abusée.

Concernant l'Article 26. Perte du bénéfice des participations financières et remboursement

L'Art. 26 énumère plusieurs cas dans lesquels le promoteur social n'ayant pas respecté les conditions fixées dans la convention avec l'Etat doit restituer les participations financières. Selon le paragraphe 6, le promoteur social doit rembourser *« le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la perte des participations financières »*. Nous sommes d'avis que la seule restitution de la participation financière n'est pas suffisante et ceci notamment pour la quote-part de la participation financière qui est liée à l'acquisition du terrain. Vu que les prix du foncier augmentent continuellement et rapidement, il faudrait dans ce cas prévoir une majoration de la participation à rembourser.

Concernant l'Article 27. Remboursement d'un surplus de recettes

Dans le cas où les participations financières permettent au promoteur de réaliser un surplus de recettes par rapport à la compensation de service public qui lui est due conformément à la loi, **l'Art. 27** prévoit qu'il doit ou bien le réinvestir dans des logements destinés à la location abordable ou bien le verser à la trésorerie.

En ce qui concerne les promoteurs sans but de lucre, nous nous demandons ci-cette approche ne risquerait pas de provoquer des efforts administratifs trop importants vu que les agents du Ministère devraient à tout moment vérifier si les promoteurs sans but de lucre aient vraiment réinvesti les éventuels surplus de recettes réalisés dans des logements destinés à la location abordable. Est-ce qu'il ne serait pas mieux de ne prévoir ce double système que pour les promoteurs publics (réinvestissement ou versement à la trésorerie) et de n'accepter pour les promoteurs sans but de lucre que le versement à la trésorerie, fonds qui pourraient par la suite être distribués à travers des participations financières à la création de logements abordables ?

Le Bailleur social (Chapitre 3)

Les auteurs proposent d'introduire la notion de « bailleur social » qui est un organisme assurant la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Ce bailleur social doit disposer d'un agrément ministériel.

Notons qu'un promoteur social peut être bailleur social des logements abordables qui se trouvent dans son patrimoine.

La Gestion locative sociale (Chapitre 4)

– Les logement mis en gestion locative sociale appartiennent majoritairement à des propriétaires privés et sont loués à un loyer inférieur à ceux du marché privé ;
– Ni la construction ni l'acquisition du foncier peuvent bénéficier d'aides à la pierre. Seule la gestion des logements peut être éligible à une participation financière à condition que la gestion soit assurée par un organisme ayant conclu au préalable une convention avec le ministre responsable ;
– Ces logements ne sont pas soumis aux règles du loyer abordable (exposées ci-dessous) ;
– En contrepartie, le propriétaire peut profiter d'une réduction de l'impôt sur les recettes locatives.

Le Bail abordable (Chapitre 5)

Selon les auteurs, il est prévu de déterminer les plafonds d'éligibilité de façon à ce que les **logements locatifs abordables soient réservés aux communautés domestiques dont les revenus nets disponibles sont en-dessous de la médiane nationale.**

Graphique 1 : Plafonds d'éligibilité pour les logements locatifs abordables

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte	3 185
2 adultes – 0 enfant	4 890
1 ou 2 adultes – 1 enfant	5 770
1 ou 2 adultes – 2 enfants	6 525
1 ou 2 adultes – 3 enfants	7 090
Enfant supplémentaire	790
Adulte supplémentaire	1 050

Source : Tableau A, Annexe II.

Nos remarques concernant les critères d'éligibilité

Concernant l'Article 56 Détermination du revenu

De manière générale, nous saluons que les auteurs proposent d'introduire des critères d'éligibilité afin d'éviter que des personnes sans besoin s'inscrivent sur les listes d'attente (phénomène de gonfle-

ment des listes qui existe actuellement) et qu'en même temps, ils proposent de garder ouvert l'accès au logement locatif abordable à une partie importante de la société. La crise du logement touche de plus en plus la couche moyenne et, en général, le logement abordable ne devrait plus être interprété, voire dénigré en tant que « logement social ». Tout au contraire, en tant que CSL, nous sommes d'avis que le logement public subventionné devrait dans les prochaines décennies devenir accessible à une partie croissante de la population, tel qu'il est le cas dans d'autres régions de l'Europe. Il ne devrait plus s'agir d'un dernier refuge, mais d'une alternative réelle par rapport au marché privé !

Concernant **l'Art. 56** et les plafonds d'éligibilité pour les logements locatifs abordables fixés dans le Tableau A de l'Annexe II, nous saluons qu'ils soient fixés suivant la composition de la communauté domestique et que les familles monoparentales soient traitées de la même manière que les couples avec enfants à charge, ainsi que, de manière générale, la majoration du plafond d'éligibilité par enfant à charge. Ce soutien aux familles monoparentales est indispensable !

Toutefois, nous nous demandons pourquoi, contrairement par exemple à la subvention de loyer, les auteurs proposent à travers l'Art. 56, paragraphe 3, point 4°, d'inclure les allocations familiales dans le calcul du revenu net de la communauté domestique du demandeur. Cette approche absorbe en fait une partie de l'effet de la majoration du plafond d'éligibilité par enfant à charge.

Le loyer sera calculé selon **le concept du bail abordable qui répond aux spécificités de la location abordable**, tenant compte à la fois du niveau de revenu et de la composition de la communauté domestique locataire.

L'objectif de la méthode de calcul du bail abordable est d'aboutir *« au traitement le plus égalitaire possible de toutes les compositions de communauté domestique (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses) »*.

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * (35\% - 10\%) \right]$$

Où

Lab = Loyer abordable brut

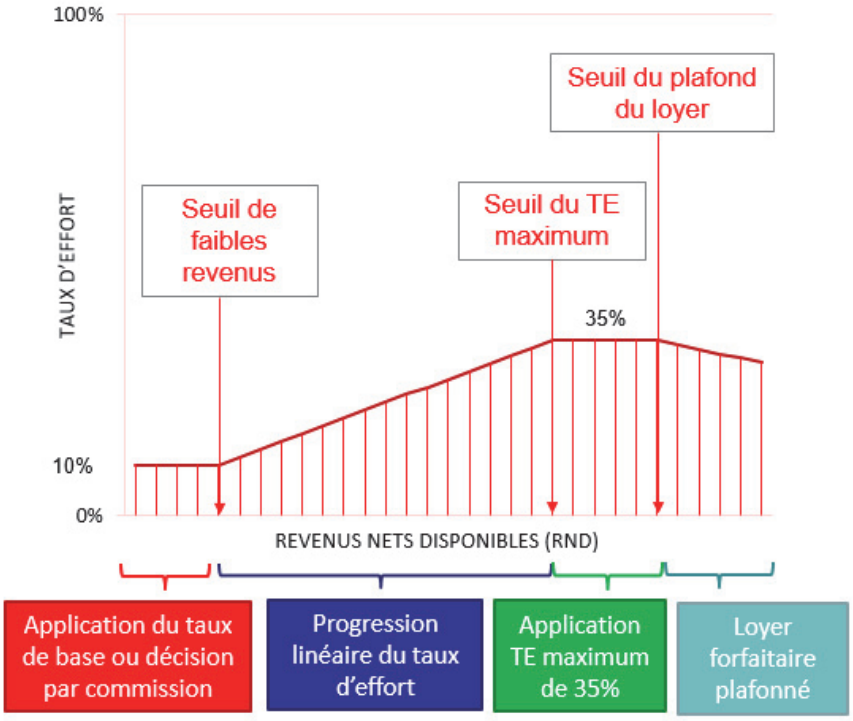
RND = Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10%.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35% du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

De plus, le loyer est plafonné à un montant forfaitaire en fonction du type de communauté domestique, cela par l'introduction d'un **seuil du plafond du loyer**.

Il y a 4 cas de figure qui peuvent se présenter :



Cas 1 : Pour les communautés domestiques avec des revenus en-dessous du seuil de faibles revenus, le taux d'effort minimum de 10% est appliqué d'office. Le bailleur social peut, sur demande dûment justifiée du locataire, fixer un taux adapté à la situation socio-économique spécifique de la communauté domestique en vue de libérer un reste à vivre approprié.

Cas 2 : Pour des revenus au-dessus du seuil de faibles revenus mais en-dessous du seuil du taux d'effort maximum, le taux d'effort évolue linéairement en application de la formule ci-dessus.

Cas 3 : Pour des revenus excédent le seuil du taux d'effort maximum (mais en-dessous du seuil du plafond de loyer), le taux d'effort maximal de 35% est appliqué. Le loyer abordable varie donc uniquement en fonction des RND de la communauté domestique et non en fonction d'une progression du taux d'effort.

Cas 4 : Les communautés domestiques avec des RND au-dessus du seuil d'éligibilité ne sont pas éligibles pour un logement abordable. Cependant, si des communautés domestiques vivent dans un logement abordable et que leurs revenus progressent au-dessus de ce seuil, le loyer appliqué est plafonné au taux d'effort maximum appliqué au seuil du plafond de loyer.

Graphique 2 : Les paramètres de détermination du taux d'effort

Type de communauté domestique	*Seuil de faible revenu*	*Seuil du Taux d'effort maximal*	*Seuil du Plafond de Loyer*
	Revenu mensuel	*Revenu mensuel*	*Revenu mensuel*
1 adulte	1.435	3.595	4.055
1 adulte – 1 enfant	2.155	4.935	5.570
1 adulte – 2 enfants	2.725	5.720	6.455
1 adulte – 3 enfants	3.300	6.925	7.815
enfant supplémentaire	430	905	1.020
2 adultes – 0 enfant	2.155	5.510	6.220
2 adultes – 1 enfant	2.725	6.505	7.345
2 adultes – 2 enfants	3.300	7.360	8.310
2 adultes – 3 enfants	3.875	8.000	9.025
enfant supplémentaire	430	890	1.005
Adulte supplémentaire	575	1.185	1.335

Nos remarques concernant le loyer abordable

Concernant l'Article 61. Composantes du loyer abordable et l'Annexe III

L'Art. 61, paragraphe 2, stipule que « *le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Le taux d'effort se situe entre 10 pour cent et 35 pour cent, conformément à l'annexe III.* »

De manière générale, nous saluons les principes sous-jacents à la nouvelle formule. Ainsi, nous soutenons l'idée de faire évoluer le taux d'effort des locataires de manière à ce que les ressources financières disponibles à la communauté domestique locataires **après le paiement du loyer** restent suffisantes pour mener une vie décente. De plus, nous saluons les différents seuils de faible revenu respectivement d'effort maximal qui devraient permettre un traitement égalitaire des différentes compositions de communauté domestique et qui devraient notamment soulager les familles monoparentales et les familles nombreuses qui sont aujourd'hui particulièrement touchées par la crise du logement.

Toutefois, nous tenons à faire une remarque concernant l'idée de plafonner le loyer, respectivement de prévoir un loyer forfaitaire dès que le revenu disponible de la communauté domestique dépasse un certain seuil (le cas 4, respectivement la colonne « seuil du plafond de loyer » exposés ci-dessus) car nous sommes d'avis que cette approche risque de provoquer des effets secondaires qui seront, au moins à court respectivement à moyen terme, indésirables.

Vu les retards importants accumulés en matière de logement abordable, notre Chambre est d'avis qu'il faudrait dans un premier temps viser d'aider prioritairement les ménages aux revenus très modestes et éviter qu'une partie du parc limité de logements abordables soit occupée par des communautés domestiques ayant des revenus qui permettraient également de louer un logement sur le marché privé.

En raison du fait qu'un locataire d'un logement abordable dont le revenu évolue fortement ne perd pas le droit d'occuper ledit logement et vu que le loyer est plafonné, en fonction de la composition de la communauté domestique, dès que son revenu dépasse un certain seuil, on risque de créer une situation dans laquelle les logements abordables restent, même pour une communauté domestique avec un niveau de vie très élevé, nettement plus favorables que le marché privé. Ce phénomène est renforcé par le fait qu'il n'y a aucune composante géographique qui influence le calcul du loyer abordable, tandis que les loyers du marché privé dépendent largement de la localisation du bien. Si nous ne refusons pas intégralement ce principe, nous sommes d'avis que cette approche devrait être mise en vigueur à un stade ultérieur et une fois que l'offre en logements abordables couvre tous les ménages modestes qui en ont besoin. Toutefois, dans un premier temps, nous sommes d'avis que ledit phénomène devrait être évité.

À titre d'exemple, une communauté domestique composée d'un adulte sans enfants dont le niveau du revenu évolue fortement (théoriquement à l'infini) et qui occupe un logement abordable au centre

de Luxembourg-Ville (de tels logements seront créés dans le cadre du Pacte logement 2.0) payera au maximum un loyer de 1.420 euros (0,35*4055).

Or, en raison de la localisation du bien, ce loyer pourrait, indépendamment de l'évolution du revenu de la communauté domestique, rester plus attractif que les loyers du marché privé, phénomène qui risque de se multiplier en ligne avec l'évolution flamboyante des loyers. Est-ce qu'il ne faudrait pas, au moins dans un premier temps, éviter un tel phénomène ?

De plus, il faudrait se demander si les plafonds du taux d'effort maximal et du plafond du loyer soient suffisamment éloignés. En effet, un adulte avec un revenu disponible de 3.595 euros payerait un loyer de 1.258 euros et un adulte avec un revenu disponible de 10.000 euros seulement un loyer de 1.420 euros.

On pourrait par exemple déplafonner les loyers dans un premier temps jusqu'à ce que la demande des ménages les plus modestes soit couverte et réintroduire le principe (qui n'est pas mauvais vu qu'en général, les loyers abordables devraient être en-dessous du niveau demandé sur le marché privé) une fois que le stock en logements locatifs abordables soit suffisamment évolué.

Nous saluons le forfait compensatoire mensuel de performance énergétique prévu par **l'Art. 61, paragraphe 1, point 3°**. Au vu du Tableau B de l'Annexe III, nous constatons qu'il est prévu de faire évoluer les forfaits mensuels en euros en ligne avec l'échelle mobile des salaires. Or, il y a parfois une différence importante entre l'évolution des prix à la consommation et celle des prix énergétiques. En effet, vu la flambée actuelle des prix énergétiques qui risque de persister, voire de s'intensifier en raison de la guerre en Ukraine et vu que ce forfait est censé compenser la sous-performance énergétique du logement abordable en question et le surcoût qui en résulte pour le locataire, nous sommes d'avis que les forfaits fixés dans ce tableau B de l'Annexe devraient être adaptés régulièrement à l'évolution des prix énergétiques.

De plus, nous tenons à souligner que les promoteurs publics, respectivement les propriétaires des logements locatifs abordables en général, devraient faire des efforts pour lancer aussitôt que possible la rénovation énergétique de leur parc locatif afin de contribuer à la lutte contre le changement climatique et pour augmenter la qualité de vie des locataires.

Le Registre national des logements abordables (Chapitre 5)

En même temps, il est proposé d'introduire un Registre national des logements abordables (RNLA) qui devrait donner un aperçu plus détaillé des logements abordables existants et simplifier leur gérance. Afin d'assurer l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable, il sera également créée une liste d'attente nationale des candidats-locataires éligibles pour un tel logement.

Sur base de cette liste, l'allocation se fait suivant un processus clairement spécifié :

Dans un premier temps et afin de ne pas créer une surcharge administrative des bailleurs sociaux, des critères facilement mesurables (logement actuel de la communauté domestique, situation socio-économique, etc.) sont appliqués pour tout candidat-locataire. Les communautés domestiques les plus exposées avec les revenus nets disponibles les plus bas seront traitées de manière prioritaire.

Par la suite, ce premier set de critères est complété par une évaluation supplémentaire automatisée du candidat par rapport à un logement donné, en fonction de sa typologie (correspondance entre la composition du ménage et du logement vacant) et de sa situation géographique (préférences géographiques du candidat-locataire).

Sur base d'une « short-list » des candidats-locataires, le bailleur social qui gère le logement abordable en question pourra ensuite choisir le locataire dont la priorité aura été confirmée lors d'une enquête sociale.

Notre Chambre salue l'introduction de l'RNLA ainsi que le processus d'allocation proposé par les auteurs.

Nos commentaires concernant les *Dispositions modificatives* (Chapitre 8)

Nous saluons amplement le fait que l'Art. 88 clarifie que les logements abordables qui seront créés dans le cadre du fameux nouvel Art. 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain tel qu'introduit par la loi Pacte logement 2.0 constituent

des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 du projet de loi sous avis.

Dans notre avis sur le projet de loi Pacte logement 2.0, notre Chambre a revendiqué plusieurs clarifications concernant notamment l'obligation de ne vendre lesdits logements que sous la forme d'un droit d'emphytéose et avec un droit de rachat pour le promoteur public. Grâce à l'Art. 88 du projet de loi sous avis, il sera dorénavant assuré que les logements abordables créés dans le cadre de l'Art. 29bis ainsi que le foncier correspondant resteront abordables pendant toute leur durée d'existence.

En général, nous salons que les Art. 87 à 89 installent enfin une définition cohérente du logement abordable au Luxembourg et clarifient que toutes les lois relatives au logement abordable – la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ainsi que la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 – se réfèrent toutes à la même définition du logement abordable (Art. 3 du projet de loi sous avis).

*

CONCLUSION

Concernant les logements en vente abordable et à coût modéré

Notre Chambre salue qu'il soit clarifié que la création de logements en vente abordable et en vente à coût modéré ainsi que les participations financières soient strictement limitées aux promoteurs publics et que la concession des terrains doit obligatoirement se faire sous la forme d'un droit d'emphytéose et avec un droit de rachat pour le promoteur public, y inclus les logements crées dans le cadre du fameux article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

À part de quelques remarques ponctuelles exposées dans nos commentaires concernant le chapitre 2 du projet de loi, nous soutenons pleinement l'initiative des auteurs d'introduire deux types de vente abordable – la vente abordable et la vente à coût modéré – et de les rendre accessibles à 60% respectivement 70% de la population. Au vu de l'imminence de la crise du logement qui touche également la classe moyenne, l'ouverture de la vente abordable à la majorité des citoyens est devenue indispensable. Toutefois, nous tenons à souligner que les ménages moins aisés devraient évidemment être traités prioritairement.

Concernant les logements en location abordable

Nous soutenons le fait que logements destinés à la location abordable puissent être réalisés à la fois par les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre. Cependant, nous sommes d'avis qu'au niveau des participations financières, on devrait prévoir des taux différenciés. En ce qui concerne la participation à l'acquisition du foncier, nous nous demandons si une participation allant jusqu'à 75% accessible aux promoteurs sans but de lucre est justifiable vu que les logements doivent seulement être loués à loyer abordable pendant 40 ans et que le promoteur sans lucre peut par la suite disposer librement du foncier correspondant. En ce qui concerne les promoteurs publics, nous soutenons pleinement la majoration de 25pp. de la participation financière à l'acquisition du foncier par rapport au régime de la vente abordable, vu que notre Chambre est d'avis que la location abordable devrait généralement être favorisée par rapport à la vente.

Concernant la participation financière à la création respectivement à la rénovation de logements destinés à la location abordable, nous sommes d'avis qu'il serait justifié de prévoir une participation plus élevée pour les promoteurs publics que pour les promoteurs sans but de lucre, vu que les premiers doivent garantir que les logements restent abordables pendant toute leur durée d'existence, tandis que les seconds doivent seulement le garantir pour une durée de 40 ans.

Concernant le bail abordable

De manière générale, nous saluons les principes sous-jacents à la nouvelle formule. Ainsi, nous soutenons l'idée de faire évoluer le taux d'effort des locataires de manière à ce que les ressources

financières disponibles à la communauté domestique locataire après le paiement du loyer restent suffisantes pour mener une vie décente. De plus, nous saluons les différents seuils de faible revenu respectivement d'effort maximal qui devraient permettre un traitement égalitaire des différentes compositions de communauté domestique et qui devraient notamment soulager les familles monoparentales et les familles nombreuses qui sont aujourd'hui particulièrement touchées par la crise du logement.

Concernant le plafonnement du loyer pour les locataires dont les revenus dépassent un certain seuil, nous nous demandons si cette approche ne pourrait pas risquer de créer des situations potentiellement indésirables (au moins à court, voire à moyen terme). Vu qu'un locataire ne perdrait jamais le droit à son logement abordable indépendamment de l'évolution de son revenu, on pourrait créer une situation dans laquelle la location abordable reste plus favorable que la location sur le marché privé et ceci même pour des locataires avec des revenus potentiellement très élevés. Vu le retard important que le Luxembourg a accumulé en matière de logements abordables, nous sommes d'avis que dans un tel cas, le logement devrait être libéré et redistribué à une communauté domestique modeste.

En tant que Chambre, nous sommes d'avis que ce plafonnement devrait au moins être suspendu jusqu'à ce que tous les ménages moins aisés aient accès à un logement abordable. Dans une deuxième phase et une fois que le parc locatif public ait atteint une certaine masse critique, on pourrait réintroduire le principe.

Remarques générales

L'Art. 1er du projet de loi sous avis stipule que *« la présente loi a pour objectifs la réalisation du droit au logement »*. La CSL a revendiqué ce droit au logement à de nombreuses reprises. Or, si l'accélération de la création de logements abordables par la main publique constitue sans aucun doute un vecteur indispensable dans la lutte contre la crise du logement, nous tenons d'ores et déjà à souligner que la réalisation du droit au logement ne puisse se faire à travers une intervention conséquente et ambitieuse de l'Etat dans l'évolution du marché immobilier privé. Toutefois, notre Chambre constate avec regret que le gouvernement hésite jusqu'ici d'intervenir dans ce marché.

La lutte contre la spéculation immobilière et la rétention du foncier constructible, l'endiguement de l'accumulation croissante de logements dans la main de quelques multipropriétaires fortunés, ainsi qu'une réforme ambitieuse de la loi relative au bail à usage d'habitation permettant de mieux contrôler l'évolution haussière des loyers sont tous des instruments incontournables afin de réduire la pression sur le marché immobilier. Dès lors, nous tenons à souligner une fois de plus qu'une telle politique interventionniste est une condition sine qua non de la lutte contre la crise du logement et nous demandons que les réformes nécessaires soient finalement mises en place.

Le projet de loi sous avis constitue certes une réforme importante qui s'impose depuis longtemps et qui devrait clarifier de nombreux aspects concernant la création et les conditions d'attribution de logements abordables. Cependant, son succès dépend en première ligne tout simplement du nombre de logements abordables créés. Or, la constitution d'une masse critique de logements est actuellement freinée à cause, entre autres, de l'accès limité au foncier constructible nécessaire ainsi qu'en raison de certaines réformes récemment introduites telles que le Pacte logement 2.0 qui constituent, sans aucun doute, un pas dans la bonne direction, mais qui manquent, à nos yeux, de courage politique et d'ambitions.

Luxembourg, le 31 mars 2022

Pour la Chambre des salariés,

Le Directeur,
Sylvain HOFFMANN

La Présidente,
Nora BACK

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/03

N° 7937[3]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

P R O J E T D E L O I

relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS DU SYNDICAT DES VILLES ET COMMUNES LUXEMBOURGEOISES

(30.5.2022)

I. REMARQUES GENERALES

Le Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises remercie Monsieur le Ministre du Logement de l'avoir consulté, par courrier électronique du 3 janvier 2022, au sujet du projet de loi sous examen. Une consultation préalablement au dépôt du projet de loi n'a pas eu lieu, mais les membres du SYVICOL ont rencontré le Ministre et ses représentants lors d'une réunion d'échange en date du 26 février 2022, au cours de laquelle ils ont pu exprimer leurs inquiétudes par rapport au présent projet de loi, qui feront l'objet des développements ci-dessous.

Le présent avis a été préparé avec l'aide de la commission technique du SYVICOL réunissant des membres des services techniques, financiers, urbanistiques et logement des communes, qui ont apporté un éclairage avisé sur les multiples répercussions engendrées par le projet de loi. Le SYVICOL remercie chaleureusement les membres de la commission pour leur investissement et leur contribution.

Le projet de loi constitue un des volets de la réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, les deux autres volets étant le projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement et la loi relative aux aides à des prêts climatiques votée le 26 avril dernier.

En relisant les travaux préparatoires à ce qui est devenue la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, difficile de croire que cette loi a été votée il y a plus de quarante ans : même constats, même rhétorique, et quatre décennies plus tard, le Luxembourg traverse encore et toujours la crise du logement, comme une fatalité. Le SYVICOL a beaucoup travaillé ces dernières années ensemble avec le ministère du Logement et l'a soutenu dans ses démarches auprès des communes pour les encourager à construire davantage de logements sociaux. Il considère toujours que c'est la voie à suivre, mais exprime ses plus grandes réserves par rapport à l'approche du présent projet de loi.

Ladite réforme a pour objectif selon ses auteurs de dynamiser la création de logements abordables en main publique. Elle inclut une nouvelle définition du logement abordable, du rôle du bailleur social et du promoteur social, une modernisation des aides à la pierre, la création d'une base légale pour le cahier des charges, des règles pour l'attribution des logements abordables locatifs, du bail et du calcul du loyer abordable, de la gestion locative sociale, ou encore la mise en place d'un registre national des logements abordables (RENLA).

Une offensive du logement abordable, vraiment ?

Malgré l'engagement fort affiché par le ministère, le SYVICOL est déçu par le montant des participations financières fixé au projet de loi. Il se permet de rappeler l'accord de coalition, qui prévoyait que « *L'engagement continu des communes dans le domaine de la création de logement sociaux et à co0t modéré sera reconnu par des incitations financières supplémentaires en faveur de ces communes, éventuellement en rattachant le taux de subventions étatiques à un système de subventions échelonnées pouvant aller jusqu'à 100 % de prise en charge des frais. Le système des subventions aux promoteurs publics sera également revu dans ce contexte.* »

S'il ne renie pas l'accord de coalition, le SYVICOL est d'avis qu'il le transpose de manière incomplète. Pas un centime de plus pour les aides à la pierre en faveur des communes : 50% pour la vente, et 75% pour la location.

Mais la réalité est loin du compte, car contrairement à ce que pourrait laisser penser la communication policée du ministère, le taux réel de subsidiation se situe bien en-deçà de ces taux. Le ministère définit en effet des montants subsidiables (les montants maximaux éligibles), auxquels il applique ensuite les taux précités. Ces montants subsidiables sont des montants plafonds qui n'ont cessé de diminuer ces dernières années, au nom de la sacro-sainte efficience économique.

Malgré une hausse de presque 5% de l'indice des prix de la construction entre le mois d'avril et octobre 2021, hausse qui n'est pas près de ralentir avec la montée en flèche des prix de tous les matériaux de construction, les promesses d'adapter ces plafonds sont restées vaines. Par voie de conséquence, le taux de cofinancement réel de la part de l'Etat diminue vers le bas.

Compte-tenu de l'importance du sujet, on aurait pu, raisonnablement, s'attendre à ce que l'Etat mette davantage la main à poche. Celui-ci a en effet de grandes motivations de pouvoir compter sur le parc locatif des communes, car l'offensive annoncée n'aura lieu qu'avec la participation active de ces dernières. Ceci est d'autant plus vrai qu'avec l'ouverture projetée à 60, respectivement 70% de la population pour la vente abordable et la vente à coût modéré et à 50% de la population pour la location abordable, les promoteurs publics et les bailleurs sociaux vont enregistrer une explosion des demandes qui sera difficile à satisfaire.

Les communes, véritable partenaire ou sous-traitant de l'Etat ?

L'évolution législative de ces deux dernières années n'est pas pour rassurer les communes. Si la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. leur a certes adjoint les services d'un conseiller logement, ce qui a été unanimement salué, les aides financières dans le cadre du Pacte ont été verrouillées, les communes ne peuvent plus en disposer librement et il leur manque une vue précise quant à l'enveloppe financière à leur disposition.

Avec l'entrée en vigueur de l'article 29*bis*, les communes peuvent se voir céder des fonds ou des logements abordables avec leur quote-part de fonds réservés dans les PAP NQ. Naturellement, elles peuvent bénéficier dans ce cadre de la guidance du ministère du Logement, au cas où elles souhaiteraient bénéficier d'une participation financière. Mais même si elles ne le souhaitent pas, les logements construits, qu'ils aient été financés ou non par des deniers de l'Etat, tomberont automatiquement dans le champ d'application du projet de loi.

Les communes ont le sentiment d'être, petit à petit, dépossédées de leur pouvoir de cette décision (où, quoi, comment), ce qui est bien illustrée par la méthodologie de mise en œuvre de l'article 29*bis*. L'Etat ne les traite pas comme un véritable partenaire qui complète l'action gouvernemental dans le domaine social, mais elles sont devenues en quelque sorte un simple exécutant, grâce au puissant levier financier activé par l'Etat.

Ce sentiment se trouve aggravé par le présent projet de loi, qui traduit une grande défiance vis-à-vis des promoteurs sociaux qui ne dépendent pas de l'Etat. Le fait est qu'avec l'instauration d'un registre national et un processus standardisé d'attribution des logements, les communes craignent désormais de ne plus avoir leur mot à dire dans le choix des futurs locataires qui viendront vivre dans leurs logements.

Cause nationale pour l'Etat, cause locale pour les communes

Si l'Etat est responsable et comptable vis-à-vis de l'ensemble des citoyens, il faut rappeler ici que la commune l'est, elle, à l'échelle de son territoire. Le logement ne fait pas acception à cette règle, ce qui est rappelé par l'article 26 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui dispose que « *Les administrations communales ont la mission d'assurer dans la mesure du possible*

le logement de toutes les personnes qui ont leur domicile sur le territoire de la commune. » Cette disposition reproduit de manière actualisée l'ancien article 31 de la loi abrogée du 14 février 1955. La même territorialité délimite par analogie les compétences des offices sociaux des communes. *In fine*, les élus doivent rendre compte d'une gestion en bon père de famille des deniers publics auprès de leurs habitants.

Il faut également rappeler que la construction, ce ne sont pas seulement des logements mais aussi de toutes les infrastructures qui vont avec, les écoles, les maisons relais, les réseaux, les stations d'épuration. Ce sont les communes qui ont la responsabilité d'assurer les services nécessaires pour ces nouveaux arrivants.

En conséquence, elles passent leur temps à planifier, cherchant à concilier des intérêts parfois contradictoires, la nécessité de construire davantage, de manière plus dense, et d'assurer un développement harmonieux et cohérent de leur territoire. Ce sont elles encore qui doivent construire mieux pour améliorer la qualité de vie de leurs habitants, mais moins cher.

Cela étant dit, les communes se sont largement investies dans la construction de logements sociaux, même si on leur reproche de ne pas en avoir fait assez. Mais elles ne font pas qu'offrir un toit aux familles qui sont dans le besoin, elles offrent également, grâce à leurs offices sociaux, un accompagnement individuel de chaque locataire.

Contre l'introduction d'un processus automatisé, pour une approche personnalisée des demandes de logements, de leur attribution et du suivi

Le travail effectué par les communes va bien au-delà de la simple mise à disposition d'un logement à coût modéré. Via leurs offices sociaux, elles accompagnent les personnes qui s'adressent à elles et élaborent avec elles un projet pour le futur. Pour bénéficier de cet accompagnement, la condition préalable est la volonté de collaborer et de faire évoluer sa situation dans le chef du demandeur. L'accès temporaire à un logement à prix réduit est donc la contrepartie d'un engagement personnel qui vise la réalisation d'un projet individuel, l'acquisition de compétences nécessaires pour mener une vie autonome, l'élaboration d'un plan financier en vue d'une sécurité matérielle, et la réintégration sociale.

En pratique, les personnes collaborent activement au projet mis en place de commun accord. Le SYVICOL est d'avis qu'un tel accompagnement s'accommode mal des objectifs d'efficacité et d'homogénéité d'un processus informatique standardisé. Or, ce sont précisément les carences du secteur social qui ont drainé autant de personnes vers les offices sociaux des communes.

Certes, toutes les communes ne font pas elles-mêmes le suivi de leurs logements. Certaines d'entre elles, qui l'ont confié à un promoteur public sous la tutelle de l'Etat, ont constaté par la suite une dégradation de l'accompagnement et du suivi social des locataires qui a été négligé, pour ne pas dire inexistant pour des raisons pratiques.

Néanmoins, elles ont toujours exercé un droit de regard sur l'attribution de leurs logements, en faisant notamment usage de la faculté leur conférée par l'article 13 du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, d'appliquer des critères de priorité aux ménages domiciliés sur leur territoire depuis au moins trois ans et aux ménages dont un membre au moins exerce son activité professionnelle sur le territoire de la commune.

Or, c'est précisément ce qu'envisage de supprimer le présent projet de loi, qui vise des critères d'attribution uniformisés pour tous les locataires. C'est la raison pour laquelle le SYVICOL est, en principe, contre l'introduction du RENLA.

Qu'est-ce qui ne fonctionne pas actuellement, qui justifie ce changement de cap ?

La mise en place de cet outil représentera un travail considérable pour les communes et leurs offices sociaux, alors que la simplification administrative mise en avant représente surtout un avantage pour les grands promoteurs publics dont les listes ne comporteront plus de doublons. De ce point de vue, le SYVICOL ne s'oppose pas à un partage des listes de tous les candidats à un logement abordable, le cas échéant via un outil informatique.

*

II. Elements-cles de l'avis

- Le SYVICOL regrette le *statu quo* en ce qui concerne la participation financière de l'Etat, qui reste limitée à 50% pour la vente abordable et la vente à coût modéré, et à 75% pour la location (articles 4, 5 et 11). ce qui est **loin d'être suffisant**.
- La compensation de service public qui peut être demandée par le promoteur public exclue de manière injustifiée les communes de la rémunération de leur capital investi, tandis que le choix d'une compensation forfaitaire pour les frais d'exploitation fait peser le **risque financier sur le promoteur public** (article 13)
- Concernant les coûts éligibles à une participation financière, le montant maximal éligible pour le prix de l'acquisition du terrain ne prend pas du tout en compte la réalité du **prix du foncier par commune**. Or, ce sont précisément là où les prix du foncier sont les plus élevés que la demande en logement abordable est la plus forte. Une approche différenciée selon la **localisation géographique** des parcelles serait au moins nécessaire (article 14).
- Mais de manière générale, le SYVICOL plaide pour la **suppression pure et simple des montants maximaux éligibles**, y compris pour les coûts de construction, pour une meilleure prise en compte des dépenses liées à la rénovation et pour que l'aménagement de places de jeux et d'espaces verts fassent l'objet d'une catégorie séparée (article 14).
- Il demande des garanties pour que les promoteurs publics ne soient **pas livrés à l'arbitraire de l'Etat** en ce qui concerne leur demande d'octroi d'une participation financière, et que le ministre dispose d'un délai pour répondre à cette demande (article 20).
- La pratique actuelle qui consiste pour le promoteur à présenter chaque année un **formulaire concernant les comptes annuels** n'étant pas remise en cause, le SYVICOL est contre l'introduction de l'obligation de tenir une comptabilité analytique pour les communes qui engendrerait une charge de travail supplémentaire substantielle (article 21).
- Le SYVICOL s'oppose fermement à un rallongement illimité de la convention avec l'Etat avec pour conséquence que les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant toute leur durée d'existence pour les seuls promoteurs publics, sous peine de remettre en cause la viabilité économique des projets de construction portés par les communes. Une **durée de quarante ans**, confortée par la pratique, devrait être la règle pour tous les promoteurs sociaux (article 22).
- Le SYVICOL propose qu'un surplus de recettes, au-delà d'un bénéfice raisonnable, puisse être **mis en réserve par le promoteur** pour combler un éventuel déficit futur de son activité de vente ou de location (article 27).
- Il demande à voir préciser expressément qu'une commune ou un bailleur social d'une commune peut déroger aux critères d'attribution et donner une **priorité d'accès** à un logement locatif abordable **aux personnes dans le besoin et à leur famille domiciliées sur le territoire de leur ressort**, conformément aux lois en vigueur (articles 31, 58 et 59).
- Le SYVICOL est d'avis que les **commissions consultatives des bailleurs sociaux** qui gèrent des logements appartenant à des communes devraient inclure des représentants communaux et/ou des offices sociaux, et pas seulement du personnel interne au bailleur social (article 31).
- Les communes qui sont promoteurs publics devraient, comme les offices sociaux, être **dispensées des conditions et de la demande d'agrément** de bailleur social (articles 36 et 92).
- Le SYVICOL demande à être saisi **des règlements grand-ducaux précisant les modalités d'évaluation des critères d'attribution**, en l'absence desquels une analyse approfondie de ces critères et de leur importance dans le choix des locataires est impossible à effectuer. Il plaide pour la prise en compte de la **mixité sociale et intergénérationnelle** au niveau des critères socio-économiques (article 57) et recommande de **limiter les préférences géographiques** du candidat-locataire (article 58). Le droit d'accorder une priorité pour les personnes qui habitent dans une commune ou y exerce leur activité professionnelle à proximité de leur travail doit être maintenu pour les communes (article 58).
- Une **enquête sociale** ne devrait être réalisée qu'auprès des candidats-locataires qui seraient le mieux classés selon les critères du bailleur social, pour lui laisser un large choix de profils pour diversifier la clientèle de son parc locatif, sans entraîner une charge de travail démesurée. Le SYVICOL propose de verser l'enquête sociale au dossier informatique du candidat-locataire afin qu'un autre bailleur social intéressé puisse s'appuyer sur celle-ci (article 59).

- Le SYVICOL est opposé à un processus automatisé de sélection des candidats et d'attribution des logements par le biais de l'outil informatique RENLA, et plaide au contraire pour une **approche personnalisée des demandes de logements, de leur attribution et du suivi** des locataires dans la continuité de ce qui se fait aujourd'hui (article 60).
- Il est en faveur d'une **suppression du plafonnement** à un montant forfaitaire à partir d'un certain seuil de revenu, et il est d'avis qu'un taux d'effort de minimum de 35% devrait pouvoir être appliqué d'office quel que soit le revenu du locataire, voire un taux supérieur, dans l'optique de réserver les logements abordables aux communautés domestiques qui en ont le plus besoin (article 61).
- La mise en place du registre nécessite l'enregistrement d'un nombre considérable de renseignements et de données et représente donc une **charge de travail très importante** pour les communes et les offices sociaux qui devront tenir à jour les dossiers en parallèle (article 76). Le fait qu'il s'agisse de données personnelles soulève de nombreuses questions qui ne sont pas toutes appréhendées par le projet de loi (articles 76 à 81).

*

III. REMARQUES ARTICLE PAR ARTICLE

Article 1er. Objectifs

Le SYVICOL observe que l'objectif de « mixité sociale » a disparu (dernier tiret). En revanche, un objectif visant l'« inclusion sociale » a fait son apparition (point 1). Il est cependant d'avis qu'il s'agit de deux concepts différents. Si le logement fait indéniablement partie des facteurs d'inclusion sociale et contribue ainsi directement au renforcement de la cohésion sociale, une mixité sociale et intergénérationnelle à l'intérieur de ces logements a également toute son importance.

Rassembler plusieurs générations et des personnes d'horizons différents contribue au dialogue social, au pluralisme et à l'enrichissement mutuel, au contraire des tendances au communautarisme. Le SYVICOL est partant d'avis qu'il faudrait réintégrer cet objectif.

Article 3. Définitions

4° communauté domestique : il faudrait harmoniser la définition avec celle de la loi modifiée du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale. D'autre part, le pacte de colocation (PL n°7642) n'a pas encore d'existence dans l'ordre juridique.

7° logement abordable : cette nouvelle définition remplace celle introduite par la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 qui le définissait comme « *tout logement à coût modéré bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement destiné à la vente ou à la location ainsi que tout logement bénéficiant d'une participation financière de l'État conformément aux dispositions du chapitre 7bis de la même loi* ».

Seront désormais à qualifier d'« abordable » tout logement destiné à la vente abordable, à la vente à coût modéré, à la location abordable, et à la gestion locative sociale. Cette définition n'inclus pas certains logements qui, sans pouvoir être qualifiés de « logement abordable », tombent cependant dans le champ d'application de la loi, à savoir les logements locatifs ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles sur base de la loi de 1979 (selon l'article 76, §2 du projet de loi).

Ces logements étant obligatoirement à inscrire au nouveau RENLA, la loi les considère rétroactivement comme des logements abordables, mais sans qu'ils fassent partie de la définition de l'article 3. La définition actuelle est donc plus cohérente de ce point de vue.

Le SYVICOL entend également soulever la problématique de certains logements destinées à la location appartenant aux promoteurs publics et relevant de l'article 28 de la loi modifiée du 25 février 1979. Ces logements, bien qu'ayant bénéficié d'une participation de l'Etat au titre des aides à la construction d'ensembles, ont néanmoins pu être loués aux conditions du marché en raison de leur qualité et/ou de leur localisation exceptionnelle à la suite d'une délibération du conseil communal. Or, ces logements devraient aujourd'hui, tomber dans le champ d'application du projet de loi et par conséquent se voir appliquer le mécanisme du loyer abordable, ce qui n'est pas réaliste. Le SYVICOL demande dès lors à ce que ces logements soient exclus du dispositif de la location abordable tel que prévu par le projet de loi.

Une autre problématique concerne les logements cédés sur base de l'article 29*bis* de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. Nous y reviendrons lors de l'analyse des articles 60 et 88 du projet de loi.

Enfin, d'autres définitions pourraient utilement être ajoutées, notamment celle de « bail abordable », de « surface construite brute » (SCB) et de « surface non aménageable » (SNA) par renvoi au règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Article 4. Réalisation de logements destinés à la vente abordable

Bien que figurant au chapitre « promoteur social », la vente abordable (VA) et la vente à coût modéré (VCM) sont réservées aux seuls promoteurs publics, à l'exclusion des promoteurs sans but de lucre. La vente abordable correspond dans son esprit au régime actuel de la vente subventionnée avec bail emphytéotique, réservée aux personnes éligibles à l'octroi d'une aide étatique en capital.

Le SYVICOL regrette le *statu quo* en ce qui concerne le cofinancement de l'Etat, qui reste limité à 50% comme sous l'empire de la loi actuelle. Dans les faits, le taux maximal de la participation financière n'est d'ailleurs jamais équivalent à 50%, puisque les coûts sont déjà en amont, plafonnées par catégorie (= les montants maximaux éligibles, ou MME). Il estime que ce cofinancement est loin d'être suffisant. En revanche, la suppression de l'exigence selon laquelle les communes doivent supporter elles-mêmes une charge équivalente au tiers de la participation financière aux frais d'étude et à l'aménagement de terrains est saluée.

Les montants maximaux éligibles (MME) sont augmentés de 15% pour les logements « résilients au changement climatique », ce caractère étant constaté par le ministre sur base de l'avis de la commission consultative (art.20 §2). Si le SYVICOL soutient pleinement cet objectif, il s'interroge néanmoins sur les compétences de la commission consultative et le pouvoir discrétionnaire du ministre dans l'appréciation du caractère « résilient » du logement et sur l'absence d'élément objectif qui permettrait de mesurer un tant soit peu ce caractère « résilient ». Comme pour la vente abordable, le cofinancement de l'Etat est limité aux frais en relation avec l'acquisition et la viabilisation – particulière et/ou ordinaire du terrain, les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurance, ainsi que les frais d'études et d'honoraires, les possibilités de faire appel à cette enveloppe pour le motif ci-dessus semblent relativement restreintes. Il serait bien de pouvoir investir ces moyens financiers, supplémentaires par exemple dans un réseau de chauffage commun basé sur la géothermie ou de viser l'autonomie en énergie d'une résidence par l'approvisionnement en énergie solaire thermique.

Le SYVICOL souhaite faire observer que le projet de loi encourage une répartition de l'offre entre location abordable, VA et VCM au sein d'un même projet. Or, dans l'hypothèse de la VCM et dans une certaine mesure de VA, le surcoût lié à des logements résilients au changement climatique ou innovateurs sera intégralement payé par les acquéreurs, sauf à bénéficier d'un éventuel Klimabonus. On aurait ainsi pu imaginer un coup de pouce financier général en faveur de toutes les catégories de logements abordables quelle que soit leur affectation alors que l'adaptation au changement climatique devrait être une priorité des pouvoirs publics, plutôt qu'une majoration des MME réservée à certains types de logement abordable.

En ce qui concerne les conditions auxquelles doivent répondre le logement, le point 2° du paragraphe 4 dispose que « *les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14* ». Le SYVICOL se demande quelles sont les caractéristiques de construction et surtout d'équipement auxquelles il est fait renvoi alors que l'article 14 du PL est relatif aux coûts éligibles à une participation financière et qu'il ne contient pas de prescriptions de construction et d'équipement spécifiques, par exemple en ce qui concerne la taille des logements ou la construction d'équipements collectifs. Est-ce que cela signifie que si les coûts du projet dépassent les plafonds éligibles, les logements ne seront plus abordables ? Par analogie, la même remarque s'applique à l'article 6, paragraphe 3, point 2° et à l'article 11, paragraphe 5, point 2° (lequel parle de conditions de construction et d'équipement) et à l'article 12.

Le SYVICOL est d'avis que le point 5° est superfétatoire et à supprimer dans la mesure où le paragraphe 1er, alinéa 2, précise déjà que la participation financière est bonifiée aux acquéreurs éligibles, tout en déduisant la part de celle-ci qui reste acquise au propriétaire du terrain cédé sous forme d'emphytéose. Dès lors, la disposition selon laquelle « *la participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente* » risque de porter à confusion.

Le point 6° prête également à confusion dans la mesure où l'intention des auteurs n'est pas claire. Soit, il s'agit de permettre dans une certaine mesure aux acquéreurs éligibles pour la VCM, d'acheter à un prix plus avantageux correspondant aux conditions financières de la VA, ce qui aurait pour effet pervers d'accroître la concurrence sur ces biens au détriment des acquéreurs éligibles à la VA, qui sont a priori les plus fragiles économiquement. Dans ce cas, le SYVICOL est d'avis que les unités de logement répondant aux conditions de la VA devraient être dans leur très grande majorité réservées aux acquéreurs éligibles à la VA (c'est-à-dire 60% des communautés domestiques), qui représentent déjà à eux seuls un large public cible.

Soit, il s'agit de diversifier l'offre de vente au sein d'un même projet – éventuellement au-delà d'une certaine taille – et d'avoir ainsi un mélange entre VA (minimum 60% – maximum 100% des unités de logement) et VCM (maximum 40% des unités de logement) afin de favoriser la mixité sociale. La disposition en question devrait alors faire l'objet d'un paragraphe séparé, puisque certaines unités seront soumises aux conditions de la VA – et offertes exclusivement aux acquéreurs éligibles pour la VA – tandis que les autres seront soumises aux conditions de la VCM – et offertes tant aux acquéreurs éligibles pour la VA qu'aux acquéreurs éligibles pour la VCM. Au lieu de faire référence aux « acquéreurs éligibles », la disposition devrait être libellée comme suit : « *au sein d'un même projet, au moins 60 pour cent des unités de logement sont vendues selon les conditions de la vente abordable, le reste pouvant être vendu selon les conditions de la vente à coût modéré* ».

Ces pourcentages correspondent à la loi actuelle (article 17, paragraphe 3), qui prévoit que la part des acquéreurs bénéficiant de primes d'acquisition ou de construction est supérieure ou égale à 60%. Le SYVICOL se demande néanmoins s'il ne serait pas opportun de revoir cette proportion à la lumière des nouveaux critères d'éligibilité instaurés par le projet de loi et basés exclusivement sur le revenu de la communauté domestique de l'acquéreur éligible pour la VA fixé à l'annexe I, correspondant aux premiers six déciles de la population résidente.

Article 5. Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

La VCM vient encadrer légalement la pratique actuelle de la vente non subventionnée qui a lieu elle aussi avec emphytéose sur le terrain et droit de rachat du promoteur public. Elle se distingue de la VA par le fait que les frais de viabilisation et d'étude sont à la charge des acquéreurs.

Le projet de loi introduit également un plafond d'éligibilité pour la VCM via la condition de revenu, qui doit répondre aux limites fixées à l'annexe I. D'après le commentaire des articles du projet de loi, ces logements seront accessibles aux premiers sept déciles de la population résidente, soit 70%.

Article 6. Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré

Le SYVICOL s'interroge sur le « coût de revient » et est d'avis que celui-ci devrait être défini à l'article 3. L'alinéa 2 prévoit que le prix de vente du logement est soumis au ministre pour avis préalablement à sa mise en vente. S'il s'agit d'un allègement par rapport à l'approbation exigée par l'article 4, paragraphe 1er, du règlement grand-ducal modifié du 21 décembre 2018 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'État, le SYVICOL se demande pourquoi le promoteur public ne pourrait pas s'éloigner du coût de revient, augmenté d'un bénéfice raisonnable en fonction des prestations offertes par le logement.

Dans ce contexte, que vaut l'avis du ministre et combien de temps une commune devra-t-elle l'attendre ? A défaut de précision, cet avis n'est que consultatif et il ne lie donc pas le promoteur public. Dans l'hypothèse où il s'en écarterait, le ministre pourrait-il le sanctionner, par exemple en lui refusant tout ou partie de la participation financière ou en appliquant une mesure de rétorsion ?

Article 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

Le SYVICOL se demande si les critères prévus par la loi sont exclusifs de tout autre critère qui pourrait être appliqué par un promoteur public. En effet, les communes fixent leurs propres critères pour sélectionner et départager les futurs acquéreurs et ce en fonction de l'intérêt recherché avec le projet, par exemple en fonction du lieu d'habitation actuel, du lieu de travail ou encore d'une présence familiale sur le territoire de la commune (système de points). Or, si les futurs acquéreurs devaient être choisis exclusivement sur base des critères d'éligibilité fixés à l'article 7, cela signifierait qu'une commune ne pourrait fixer ses critères librement que si elle n'a pas recours à un cofinancement étatique. Le SYVICOL est d'avis que ces conditions socio-économiques constituent en réalité un prérequis pour les candidats-acquéreurs en vue du dépôt d'un dossier de candidature et que des critères additionnels

doivent pouvoir être prévus pour départager ces candidats. Dans un souci de transparence vis-à-vis des acquéreurs éligibles, le texte doit être précisé en ce sens.

Le SYVICOL note encore que le second critère relatif à la propriété – surtout à l'étranger – est très difficile voire impossible à vérifier pour une commune, qui doit s'en remettre à une déclaration sur l'honneur. Si la vérification de ce critère d'éligibilité sera désormais garantie par le biais du certificat délivré par le ministre, cela ne peut être le cas qu'à la condition que celui-ci ait accès aux données et renseignements des acquéreurs éligibles visées à l'article 78 du projet de loi. Il y aurait partant lieu de compléter l'article 79 en ce sens, faute de quoi le promoteur public devra s'en remettre au certificat d'éligibilité, qui n'est pas un gage de garantie du respect de cette condition.

Section 2 – Emphytéose et droit de rachat

Article 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

Si l'hypothèse d'un décès de l'acquéreur du logement et preneur du terrain est envisagée par le projet de loi, le SYVICOL constate que rien n'a été prévu en cas de liquidation et de partage du régime matrimonial après un divorce. Si l'un des époux veut y établir sa résidence principale, il devrait pouvoir le faire sans que le logement en question ne soit soumis au droit de rachat par le promoteur public. Il est partant d'avis que le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits afférents doivent aussi pouvoir être transmis au conjoint divorcé ou au partenaire après la dissolution du partenariat sans aucune formalité.

Article 9. Droit de rachat du promoteur public

Le SYVICOL estime que le mécanisme de substitution instauré par le texte gagnerait à être précisé (alinéas 2 et 3). La substitution ne joue en effet pas d'office, sauf éventuellement à insérer une clause de substitution dans l'acte notarié, sous réserve de sa validité. Il constate qu'actuellement, les promoteurs publics se réservent un droit de préemption sur les logements vendus selon les conditions et modalités fixées dans l'acte de vente, et se demande pourquoi les auteurs ont privilégié un « droit de rachat » plutôt qu'une formulation plus générale (un droit de préemption, une option de rachat ou de reprise) comme c'est le cas à l'article 2 de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

Les conditions et modalités d'exercice de ce droit sont ainsi convenues entre les parties, notamment les délais endéans lesquels le vendeur doit être informé de la décision du promoteur quant à l'application de son droit de préemption. De même, la détermination du prix de rachat est indiquée dans l'acte, y compris la moins-value normale résultant de l'usure. Compte-tenu des différentes pratiques entre les promoteurs publics, il serait opportun de légiférer et de fixer cette moins-value à un maximum de 1,5% par an, ce qui correspond à la pratique des principaux promoteurs publics.

Le SYVICOL observe encore que si le Fonds du Logement rachète le logement, alors il deviendra titulaire du droit d'emphytéose et par voie de conséquence redevable le cas échéant à un autre promoteur public de la redevance annuelle.

Article 10. Obligation d'occupation des acquéreurs

Le SYVICOL est d'avis que le respect de cette condition est déterminant et que l'acquéreur devrait pouvoir prouver à tout moment qu'il la remplit. Il considère opportun de préciser quels sont les « ayants-droits » de l'acquéreur en sachant que l'ayant droit est, au sens général, une personne qui par elle-même ou par son auteur a vocation à exercer un droit. En effet, si l'ayant droit peut avoir un lien familial avec le titulaire du droit (dans le cadre d'une succession), ce n'est pas forcément le cas, le droit pouvant aussi découler de la loi (assurance sociale) mais aussi d'un contrat.

Une coopération inter-administrative est nécessaire afin que les promoteurs publics puissent contrôler le respect de cette condition et le cas échéant agir judiciairement en résolution de la vente, d'où encore une fois la nécessité de compléter l'article 79 du projet de loi. Il faut rappeler dans ce contexte que la jurisprudence luxembourgeoise admet que le vendeur puisse demander une indemnité d'occupation pour la période antérieure et postérieure à la résolution de la vente sur base de la théorie de l'enrichissement sans cause, la vente étant par ailleurs résolue en raison d'une faute de la partie venderesse. La disposition sous analyse pourrait dès lors être complétée en ce sens que l'acquéreur qui manque à son obligation est redevable, à partir du moment où cette obligation n'est plus remplie, d'une

indemnité d'occupation, comme le prévoit l'article 53 du projet de loi au sujet de la gestion locative sociale.

Le cas échéant, un montant forfaitaire pourrait être fixé dans l'acte authentique de manière à décourager les acquéreurs de frauder la loi. En tout état de cause, le SYVICOL insiste sur le fait que l'acquéreur fautif qui n'a pas demandé de dispense de l'obligation d'occupation ne doit pas s'en sortir mieux financièrement que l'acquéreur de bonne foi qui notifie son intention de vendre au promoteur public et qui reçoit un prix de rachat moindre par rapport à son investissement.

Section 3 – location abordable

Article 11. Réalisation de logements destinés à la location abordable

Le SYVICOL prend note du fait que le taux maximal de la participation financière de l'Etat est de 75% des coûts prévus à l'article 14, eux-mêmes limités par les MME. Ces MME peuvent être augmentés de 15% pour la réalisation de logements innovateurs ou de logements résilients au changement climatique. Selon le paragraphe 3, « *le caractère innovateur des logements peut être retenu si leur conception résulte de la mise en application d'idées nouvelles ou d'efforts de recherche-développement* ». Il est d'avis que le caractère « innovateur » devrait être défini plus précisément à l'article 3 du projet de loi, pour donner aux promoteurs et concepteurs une meilleure visibilité quant à la prise en charge de ces coûts supplémentaires et de les inciter à recourir à des techniques nouvelles.

Le paragraphe 5 prévoit que les logements sont gérés par un bailleur social. Le SYVICOL se demande quelle est l'hypothèse visée par la dérogation prévue à l'alinéa 2, dans la mesure où le promoteur social peut confier la gestion au bailleur social de son choix et, à défaut, celle-ci est assumée par le Fonds du Logement.

Article 12. Réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants

La participation financière de l'Etat s'élève à 100% des coûts pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et à 75% des coûts pour les logements destinés aux étudiants. Le SYVICOL se demande si ces coûts sont également soumis aux MME étant donné que, ici, il n'est pas fait renvoi à l'article 14. Il estime souhaitable que ces coûts ne soient pas plafonnés.

Le SYVICOL observe qu'en ce qui concerne la construction de logements pour étudiants, il serait recommandé de limiter l'octroi de la participation financière à un certain périmètre autour des établissements d'enseignement supérieur, des centres de formation ou des universités, respectivement de les soumettre à des conditions d'accessibilité via les transports en commun à ces établissements. En effet, si la construction de ces logements répond à un besoin réel, ce besoin s'exprime prioritairement dans les environs immédiats des structures d'éducation.

Article 13. Compensation de service public pour des logements destinés à la location abordable

Cet article permet au promoteur social de percevoir, sur demande au ministre, une compensation de service public pour le service d'intérêt économique général qu'il assure, qui est payée par le bailleur social. Il convient de préciser ici que les compensations de service public prévues par le présent projet de loi sont fondées sur le constat que le bénéficiaire exécute un service d'intérêt économique général au sens de la décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 qui précise les règles applicables aux compensations accordées pour la prestation de services d'intérêt économique général, au regard du régime des aides d'Etat.

Le SYVICOL tient à faire remarquer qu'il s'agit d'une faculté pour le promoteur public, mais dont l'exercice est lié à des contraintes strictes imposées par le cadre européen précité. Or, les communes perçoivent par ailleurs, dans le cadre de la répartition du Fonds de dotation globale des communes, un montant annuel de 1500.-euros par logement social lui appartenant (article 3 de la loi modifiée du 14 décembre 2016 portant création d'un Fonds de dotation globale des communes) et offert en location au cours de l'année de référence. Ce montant étant quasiment équivalent au montant maximum de la couverture des frais d'exploitation auquel pourrait prétendre cette même commune en application du projet de loi, soit 1560.-euros sur une période de douze mois, l'intérêt de demander la compensation de service public est quasiment inexistant. Le montant offert ne représente d'ailleurs qu'une fraction infime du coût moyen d'un logement, c'est-à-dire des frais réels consentis par une commune pour offrir

à la location un tel logement. Le SYVICOL souligne néanmoins que chaque commune/promoteur public devra peser pour elle-même les avantages et les inconvénients liés à cette demande.

Sous réserve de ces observations préliminaires, il formule les remarques suivantes.

Le paragraphe 1er prévoit que la compensation de service public doit servir au financement d'activités liées à la réalisation et à la gestion des logements destinés à la location abordable. Cette restriction serait motivée d'après ses auteurs par ladite décision 2012/21/UE. Au contraire, le SYVICOL est d'avis que cette restriction n'est, du moins pour les communes, pas justifiée dans la mesure où la compensation accordée, est de toute façon utilisée par la commune concernée aux fins de la fourniture de services d'intérêt général. Si celle-ci devait être maintenue, il demande au moins à voir élargir la possibilité d'utiliser la compensation de service public pour le financement de toutes les activités liées au logement abordable et donc aussi à la vente abordable et à la vente à coût modéré, comme c'est d'ailleurs le cas pour le Fonds du logement (voir l'article 15, paragraphe 3 de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »).

La compensation de service public se compose de deux éléments : d'une part, la couverture des frais d'exploitation et d'autre part, la rémunération du capital investi. En ce qui concerne la couverture des frais d'exploitation, les auteurs ont opté pour une compensation forfaitaire identique pour tous les promoteurs sociaux, « tenant compte des frais effectivement encourus et établis lors d'un audit des comptes d'au moins deux promoteurs sociaux bien gérés ». Le SYVICOL est d'avis que le choix d'une compensation forfaitaire augmente le danger d'une sous compensation alors que l'on aurait pu, au contraire, décider de financer à hauteur de 100% des coûts nets occasionnés par l'exécution des obligations de service public et donc compenser intégralement le prestataire de manière à diminuer le niveau de risque.

A cet égard, il convient de faire remarquer que le Fonds du logement bénéficie de circonstances plus favorables sur base de la loi modifiée du 24 avril 2017 précitée. En effet, celle-ci prévoit à son article 15, une compensation des déficits d'exploitation de l'activité de vente et de location, de sorte qu'il n'aura à supporter aucune perte. Pour la commune, en revanche, la différence entre le montant forfaitaire et ses frais réels sera à son bénéfice ou à sa perte. Si le projet de loi avait comme objectif d'instaurer plus d'équité entre les promoteurs sociaux, c'est raté.

Ensuite, le Fonds du logement perçoit à charge du budget de l'Etat, conformément à sa loi organique, des dotations couvrant une partie du prix d'acquisition de terrains ou de la soulte à régler par le Fonds pour la part non susceptible d'être couverte par les aides à la construction d'ensembles, donc pour le capital propre investi. Cette disposition s'inscrit donc en faux par rapport à l'article 13, paragraphe 3. Il est d'ailleurs intéressant de noter que la fiche financière jointe au projet de loi donne une estimation chiffrée de la rémunération du capital investi pour les actifs appartenant au Fonds du logement.

Le SYVICOL ne voit aucune raison pour laquelle le capital propre investi par une commune dans un projet de logements ne pourrait pas être pris en considération pour la détermination de la compensation de service public. L'investissement financier peut être conséquent pour une commune et il serait, de l'avis du SYVICOL, on ne peut plus juste de couvrir la rémunération du capital propre investi dans le terrain viabilisé et dans la réalisation de logements.

Section 4 – Coûts éligibles et participations financières spécifiques

Article 14. Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables

L'article 14 énumère les coûts éligibles à une participation financière, regroupés en cinq catégories : le terrain non viabilisé et la viabilisation particulière, la viabilisation ordinaire, le terrain viabilisé, la construction de logements abordables et la rénovation de logements locatifs abordables.

Cet article fixe donc des plafonds par catégories de coûts, les fameux montants maximaux éligibles. Il donne également une assise légale au cahier des charges relatif au développement de logements abordables, qui est appliqué lors de l'instruction des demandes d'aides à la construction d'ensembles depuis le mois de juillet 2021. Les auteurs expliquent vouloir ainsi limiter l'investissement de deniers publics aux coûts raisonnables et décourager par ce biais des dépenses « somptueuses » de la part des promoteurs sociaux. Il importe de préciser que les sommes indiquées au projet de loi sont des valeurs maximales, et qu'un règlement grand-ducal peut fixer des montants plafonds maximaux inférieurs, ce

qui est le cas avec l'application de l'actuel cahier des charges pour le développement de logements abordables.

Le SYVICOL formule des remarques de deux ordres. En ce qui concerne le prix de l'acquisition du terrain, il observe que le montant maximal éligible est le même pour tout le territoire national (900.- euros pour un terrain non viabilisé, y inclus éventuellement la viabilisation particulière, contre 1300.- euros pour un terrain viabilisé). Il ne prend donc pas du tout en compte la réalité du prix du foncier par commune, qui peut être jusqu'à cinq fois plus élevé dans certaines communes. Or, ce sont précisément là où les prix du foncier sont les plus élevés (capitale, centres urbains régionaux), que la demande en logement abordable est la plus forte et donc que les communes doivent consentir les plus gros efforts financiers pour entrer en possession de ces terrains à bâtir. On ne peut d'ailleurs pas parler ici de dépenses « somptueuses », dans la mesure où les communes n'ont pas vraiment le choix : soit, elles payent le prix demandé par le propriétaire soit, elles renoncent à l'acquisition ou à la cession du terrain, s'exposant de pareille manière à la critique.

La marge de manœuvre des communes se limite dans les faits à déterminer si le prix réclamé est raisonnable au vu des prix du marché. La lecture du cahier des charges montre d'ailleurs que le ministère a bien conscience de cette problématique, mais qu'il a délibérément choisi de ne pas appliquer de coefficient de régionalisation afin d'éviter des calculs compliqués et de générer un impact administratif disproportionné. Le SYVICOL plaide dès lors pour une suppression pure et simple des montants maximaux éligibles, sinon à titre subsidiaire pour une approche différenciée selon la localisation géographique des parcelles.

En ce qui concerne les coûts de construction, les auteurs expliquent au commentaire des articles que le projet fixe des plafonds plutôt « généreux » qui pourront être précisés voir même limités à des montants inférieurs par règlement grand-ducal afin de les rapprocher de la réalité du terrain. Or, justement, le cahier des charges pour le développement de logements abordables, tel que révisé en octobre 2021, se situent effectivement en-dessous de ces plafonds, dont les montants n'ont eu de cesse de diminuer depuis quelques années. Les communes sont par ailleurs tiraillés entre les impératifs d'un urbanisme de qualité, assurant une meilleure qualité de vie aux habitants, et les impératifs de l'« efficience économique » prônée par le ministère du Logement.

A cela s'ajoute qu'il est de notoriété publique que le secteur de la construction est confronté depuis plus d'un an à une hausse exponentielle du prix des matériaux de construction[1], dont l'impact financier sur les projets communaux est bien réel. Le SYVICOL se demande dès lors si les plafonds prévus par le projet de loi correspondent encore à l'évolution actuelle des coûts de construction, et si les montants maximums prévus par m^2 de surface construite ne sont pas trop bas par rapport aux frais de construction réels.

Le SYVICOL souhaite également relativiser l'argument d'une utilisation efficiente des ressources publiques. En effet, dans le cadre de l'article 29*bis*, il est prévu qu'en cas de renonciation par la commune à la cession des logements abordables, ces derniers sont automatiquement cédés à un promoteur public qui vient se substituer au ministre ayant le logement dans ses attributions. En d'autres termes, au lieu de limiter sa participation financière à hauteur de 50% ou de 75%, l'Etat prendra en charge 100% des coûts…l'objectif d'une gestion en bon père de famille des deniers publics est-il encore atteint ?

En ce qui concerne la catégorie relative à la rénovation, il est d'avis que tous les logements abordables devraient pouvoir bénéficier d'une participation financière y compris donc les logements vendus en bail emphytéotique. En effet, il pourrait être dans l'intérêt du promoteur public de réaliser des travaux de rénovation en cas d'exercice de son droit de rachat et avant une revente du bien respectivement avant une mise en location s'il décide de changer l'affectation du logement après une période de dix années. On pourrait également envisager d'introduire une nouvelle aide financière pour la rénovation énergétique afin d'encourager les promoteurs publics à rénover énergétiquement leur parc de logements abordables, plutôt que de prévoir par exemple un forfait compensatoire de performance énergétique (article 63, paragraphe 5).

Alors que l'aménagement de places de jeux et d'espaces verts faisaient l'objet d'un article distinct dans le cadre de la loi modifiée du 25 février 1979 avec une prise en charge à hauteur de 70%, il

1 Voir à ce sujet les questions parlementaires n°245, 4195, 4240, 4404 ; la communication en matière de marchés publics relative à la hausse des prix des matériaux et à la disponibilité du matériel du Ministère de la Mobilité et des Travaux publics du 31 mars 2022

semblerait que ces frais soient dorénavant inclus dans la catégorie des travaux de viabilisation ordinaire, qui comprend déjà la réalisation des réseaux de circulation, l'installation des réseaux de télécommunication, ainsi que des réseaux d'approvisionnement en eau potable et en énergie, des réseaux d'évacuation des eaux résiduaires et pluviales, de l'éclairage, de l'aménagement des espaces collectifs, et des plantations, conformément à l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. Sachant que les MME au titre des frais de viabilisation ordinaire sont de 350.-euros/ m^2 de SCB et de 250.-euros/ m^2 de SCB pour une maison unifamiliale, l'aménagement de tels espaces risque de ne pas être une priorité. Le SYVICOL ne peut que regretter une diminution de la participation étatique en faveur de ces espaces de détente et de récréation qui contribuent indéniablement à la qualité de vie des habitants et à leur inclusion sociale.

De la même manière, le projet de loi réserve une participation aux frais d'aménagement de l'espace extérieur aux seuls logements destinés à la location abordable (article 14, paragraphe 5, point 3° dernier alinéa). Selon le cahier des charges, cette participation varie encore en fonction de la typologie de logements, à savoir 80.-euros/m^2 de SCB pour les immeubles collectifs et 40.-euros/m^2 de SCB pour une maison unifamiliale. Dans le cadre de projets mixtes mêlant vente abordable et location abordable, l'aménagement d'espaces extérieurs communs pourrait donc bénéficier d'une participation financière, mais uniquement au prorata des différentes affectations. Or, les bénéfices de tels aménagements au sein des nouveaux quartiers ne sont plus à démontrer, et le SYVICOL est d'avis que la participation aux co0ts des aménagements de l'espace extérieur devrait être étendue à la vente abordable et à la vente à co0t modéré.

Section 5 – Procédures et convention

Article 19. Procédure de demande

Cet article règle la procédure de demande de participation financière. Celle-ci doit être présentée dans un délai maximum de deux années à partir du premier décaissement de la dépense, sous peine de forclusion. Le délai peut néanmoins être prolongé sur demande écrite du promoteur social. Le SYVICOL se demande si dans l'hypothèse où une commune acquiert un terrain sur base de son droit de préemption sur base de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, et que l'immeuble est mis en valeur seulement dix ans après, celle-ci pourra-t-elle prétendre à une participation financière au titre de la catégorie du terrain non viabilisé sans avoir signé de convention avec l'Etat ?

Article 20. Procédure d'octroi

L'article 20 du projet de loi prévoit que le ministre examine la demande en fonction des conditions d'achèvement et d'affectation prévues à l'article 14 et des orientations en matière de politique du logement arrêtés par le Gouvernement. Le SYVICOL s'interroge par rapport à cette deuxième condition alors que les promoteurs publics doivent nécessairement pouvoir compter sur une certaine sécurité juridique lors de la planification d'un projet de logement abordable.

Selon le commentaire des articles, « ces orientations tiennent compte notamment des évolutions socio-économiques du pays et des ressources budgétaires mises à disposition ». Contrairement à l'argumentaire développé par les auteurs, le SYVICOL est d'avis que cette formulation laisse toute latitude au ministre pour accorder ou refuser une demande de participation financière. D'un côté et si la politique actuelle du ministère du Logement est de construire des logements abordables dans toutes les communes du pays, notamment via de l'application de l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004, nul ne peut prédire l'avenir et surtout parier sur la future politique de l'aménagement du territoire, qui entend coordonner toutes les politiques sectorielles au niveau national. De l'autre côté, l'argument représente lui aussi une menace encore que, si celui-ci pouvait être valablement avancé dans le cadre de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, est à nuancer depuis l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 25 mars 2020 et la création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. En effet, le fonds est alimenté par des dotations budgétaires annuelles et il est libéré des contraintes découlant du principe de l'annualité de la loi budgétaire, permettant ainsi la mise en œuvre de projets d'investissement pluriannuels.

Dans ces conditions, le SYVICOL est d'avis que cette disposition est, en l'état actuel, trop aléatoire. Du moment qu'un projet rentre dans les prévisions de l'article 14 du projet de loi, il devra pouvoir automatiquement faire l'objet d'un cofinancement de la part de l'Etat.

Le paragraphe 2 prévoit qu'une commission consultative émet son avis au ministre avant l'octroi d'une participation financière, dans le délai de deux mois à partir de sa saisine et qu'à défaut, le ministre peut y passer outre.

Le SYVICOL observe que si la commission consultative est tenue d'émettre son avis dans un délai de deux mois, la décision ministérielle, elle, n'est enfermée dans aucun délai. Or, à partir du moment où le ministre dispose d'un avis de la commission consultative, le SYVICOL ne voit pas pourquoi il ne pourrait pas prendre de décision rapidement, qu'il dispose de l'avis ou non de la commission, et elle propose d'introduire un délai classique de trois mois à partir de la réception du dossier complet de demande de participation financière.

La composition et le fonctionnement de la commission consultative doivent être arrêtés par règlement grand-ducal. D'après le commentaire des articles, il s'agit de collaborateurs en charge des dossiers d'aides à la pierre, qui sont actuellement au nombre de deux. Il semblerait donc que la commission d'analyse critique des Aides à la Pierre (CAAP) qui s'occupe à l'heure actuelle d'évaluer les projets de logements pour lesquels une demande d'aide financière est introduite, sera reconduite. Il est également prévu que la commission puisse se faire assister par des experts.

Le SYVICOL est d'avis que la présence d'experts au sein même de la commission constituerait incontestablement une plus-value, et qu'il faudrait d'ailleurs la doter de ressources humaines supplémentaires pour lui permettre d'examiner les dossiers endéans le délai de deux mois qui lui est imparti. Or, si la fiche financière mentionne bien l'instauration d'une commission consultative qui donne un avis au ministre avant l'octroi d'une participation financière, elle reste muette quant à une estimation des besoins en personnel.

Article 21. Convention avec le promoteur social

Une fois la demande de participation financière acceptée, une convention est conclue entre l'Etat et le promoteur public qui règle les modalités de cette participation. Le texte reprend le libellé de la loi actuelle, même s'il faut remarquer que sous l'empire de celle-ci, le pouvoir de contrôle de l'Etat était beaucoup moins poussé.

Le projet de loi introduit une nouveauté, à savoir la nécessité pour le promoteur de tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat au titre de la convention de celui des autres activités. En d'autres termes, une comptabilité analytique devra exister tant pour l'activité de promoteur social, que de bailleur social (articles 41 et 44 du projet de loi).

Or, l'obligation de tenir une comptabilité analytique pour l'activité de promoteur social risque de poser de sérieux problèmes aux communes. Alors que les comptes du Fonds du logement sont tenus selon les principes et les modalités de la comptabilité commerciale et analytique ayant cours dans les entreprises privées, tel n'est pas le cas des communes qui tiennent leur comptabilité selon les principes de la comptabilité générale qui est le mieux adaptée à la gestion financière d'une entité dépourvue de vocation commerciale et sans but de lucre. Certes, cette comptabilité générale peut être complétée par une comptabilité analytique plus élaborée permettant de définir les coûts des différents centres de coûts, mais cette pratique n'est pas généralisée et elle induit une charge de travail supplémentaire consécutive.

Selon les règles du plan budgétaire normalisé (annexe du règlement grand-ducal modifié du 30 juillet 2013 portant exécution de certaines dispositions du Titre 4. – De la comptabilité communale de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988), l'activité de promoteur social se retrouve au niveau d'un code fonctionnel qui reprend les recettes et les dépenses qui peuvent être affectées directement. En revanche, les coûts indirects se retrouvent au niveau d'autres codes fonctionnels comme l'administration générale, la recette communale ou encore les biens communaux, selon les services internes qui sont impliqués. Cette problématique est accentuée pour les communes qui auront la double casquette de promoteur et de bailleur social. Ce n'est un simple jeu d'écritures comptables à effectuer mais ces refacturations internes entraînent un travail administratif supplémentaire conséquent pour les communes. Si les avantages pour l'Etat sont bien tangibles, la plus-value pour le secteur communal est, elle, beaucoup moins évidente.

Il convient encore de faire observer que cette disposition doit permettre à l'Etat de contrôler qu'il n'y a pas de surcompensation du projet en cause. Or, il faut faire la distinction entre la compensation de service public pour l'exécution d'un service d'intérêt économique général (article 13), pour laquelle une surcompensation du promoteur public n'est pas admise, et les participations financières prévues

aux articles 4, 5 et 11 du projet de loi et dont les conditions d'octroi et le montant maximum figurent dans la convention entre l'Etat et le promoteur public (article 21). Il ne saurait donc être question ici de contrôler une surcompensation, qui n'est applicable à la convention.

D'après les informations à la disposition du SYVICOL, les conventions actuellement en vigueur entre l'Etat et la commune règlent la question des comptes, par le biais d'un formulaire concernant les comptes annuels que la commune s'engage à communiquer chaque année à l'Etat pendant tout le temps que dure la convention. Ce formulaire n'est soumis à aucun formalisme particulier et la présentation des recettes et dépenses peut se faire en suivant le plan comptable utilisé par le promoteur. Le SYVICOL ne voit dès lors pas de raison de rompre avec la pratique actuelle qui suffit aux exigences de l'Etat, et demande la suppression de cet alinéa.

Article 22. Durée de la convention avec le promoteur social

Le projet de loi fait coïncider la durée pendant laquelle les logements locatifs doivent restent affectés au logement abordable avec toute leur durée d'existence pour les promoteurs publics, et la rallonge à quarante ans pour les promoteurs sans but de lucre. Rappelons qu'actuellement, un promoteur doit s'engage à donner en location pendant vingt ans minimum les logements locatifs du projet de construction d'ensembles[2], certaines conventions de mise à disposition des logements subventionnées pouvant prévoir une durée allant jusqu'à quarante ans (à partir de juin 2019, la convention-type a porté la durée d'affectation de vingt à quarante ans).

Cette différenciation de traitement serait justifiée par le statut public des communes et leur rôle d'assurer l'objectif constitutionnel de veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié, argumentation que le SYVICOL juge forcée. Rappelons que la commune a la propriété des logements abordables qu'elle finance, ne ce serait-ce qu'en partie. Elle assume pendant la durée de la convention les frais d'entretien et de remise en état nécessaires à la mise en location du logement ainsi que, pour celles qui sont également bailleur social, l'accompagnement des locataires. Or, il n'est pas établi que le forfait compensatoire versée au titre de la compensation de service public couvre ces frais sur l'ensemble de la durée d'une convention portée à toute la durée d'existence du logement.

De plus, le taux maximal de la participation financière est le même pour tous les promoteurs sociaux, alors que si les promoteurs sans but de lucre doivent louer les logements à loyer abordable pendant une durée limitée à quarante ans, les promoteurs publics, eux, devraient le faire pendant toute leur durée d'existence. Cette différenciation entre les différents promoteurs sociaux est, de notre point de vue, illégitime.

Le SYVICOL s'oppose dès lors fermement à un rallongement illimité de la convention avec l'Etat, sous peine de remettre en cause la viabilité économique des projets de construction portés par les communes. Une durée de quarante ans, confortée par la pratique, est beaucoup plus raisonnable de ce point de vue. Si toutefois une commune devait décider de continuer à affecter les logements au locatif abordable, il lui serait loisible de prolonger la convention avec l'Etat pour une durée à déterminer conventionnellement.

Ce qui vaut pour le promoteur public devrait valoir également pour le promoteur sans but de lucre. Ainsi, et d'après le projet de texte, un promoteur sans but de lucre qui décide de ne plus affecter les logements au locatif abordable doit en informer, au plus tard deux ans avant l'expiration du délai de la convention, les locataires concernés de son intention ainsi que d'une augmentation prévisionnelle des loyers. Si, à l'inverse, le promoteur sans but de lucre souhaite continuer à affecter les logements à la location abordable, est-ce que ceux-ci le seront alors pendant toute leur durée d'existence ? Peut-il encore décider de changer l'affectation des logements après ce délai de quarante ans ?

Le SYVICOL propose dès lors de s'en tenir à la pratique actuelle et de fixer une durée légale de quarante ans au moins, les parties à la convention étant libres de négocier une durée éventuellement plus longue, respectivement de signer un avenant à la convention pour rallonger sa durée pendant une période à déterminer de manière conventionnelle. Cette solution aurait l'avantage d'offrir un maximum de flexibilité aux parties pour renégocier l'affectation des logements après une période raisonnable.

---

2 Article 4 (3) du règlement grand-ducal modifié du 21 décembre 2018 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'État

Le paragraphe 4 de l'article 22 du projet de loi prévoit que dix ans après la signature de la convention, et après demande dûment motivée et approuvée par le ministre, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable et vice-versa. Le SYVICOL salue cette possibilité qui offre davantage de flexibilité au promoteur public dans la gestion de son parc de logements abordables, notamment au niveau de la location-vente. Il observe cependant que celle-ci, bien qu'elle ait déjà existé sous l'empire de la loi de 1979 plus ou moins sous les mêmes conditions[3], n'a été guère pratiquée. Le SYVICOL se demande dès lors s'il ne faudra pas ouvrir davantage les conditions pour une location-vente afin d'encourager ce concept qui permet d'offrir aux locataires une perspective tangible d'acquérir le logement loué dans lequel ils vivent, par exemple en réduisant le délai d'occupation du logement ou en introduisant des mesures d'incitation fiscale.

Enfin, le SYVICOL se pose la question de l'articulation de cette disposition avec l'article 23 qui prévoit un droit de préemption au profit de l'Etat et une restriction de cession des logements destinés à la location abordable.

Article 23. Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession

Il s'agit d'une disposition ne figurant pas dans la loi de 1979, mais qui a été imposé ultérieurement par l'Etat dans ses conventions.

Concernant l'emphytéose, le SYVICOL souhaite attirer l'attention sur le fait que le droit de préemption de l'Etat entre en conflit avec le droit de préemption dont bénéficie l'emphytéote sur l'immeuble conformément à l'article 13-9 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes.

Le SYVICOL observe également qu'un certain nombre de précisions indispensables au bon exercice du droit de préemption figurent uniquement au commentaire de l'article. Il demande partant à voir compléter l'alinéa 3 comme suit : « *A cette fin, le promoteur doit notifier le projet de cession à l'Etat en indiquant le prix qu'il demande. L'Etat dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la notification du projet de cession pour notifier au promoteur social qu'il entend exercer son droit de préemption. Une aliénation ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration de ce délai*. »

Il tient également à rappeler que dans le cadre du droit de préemption 'classique', le pouvoir préemptant se substitue aux prix et conditions mentionnées dans le dossier de notification. Un tel droit de préemption n'est pas concevable ici, puisque l'on conçoit aisément que l'Etat ne puisse pas payer sa propre participation financière. Il s'agit davantage d'une option d'achat ouverte pendant toute la durée de la convention et dont les modalités, y compris le prix, sont convenues et connues dès le départ. Le projet de loi pourrait utilement préciser dans ses lignes les modalités de calcul de la valeur résiduelle de la participation financière de l'Etat.

Le SYVICOL demande encore à voir compléter l'alinéa 6 par la précision que « *la renonciation de l'Etat à l'exercice de son droit de préemption vaut accord exprès au projet de cession.* »

Article 24. Contrôle de la convention

Cet article dispose que le ministre contrôle le respect par le promoteur social de ses obligations légales et conventionnelles, ce qui sous-entend que le promoteur social mette à sa disposition tous les documents, justificatifs et renseignements pertinents à la mission de contrôle, équivalent en quelque sorte à l'obligation de coopération du contribuable en matière fiscale. Or, les pouvoirs dont dispose le ministre dans ce cadre sont, pour le SYVICOL, extraordinaires et particulièrement invasifs.

Il est ainsi prévu que le contrôle peut s'exercer sur place, que les personnes chargées du contrôle ont accès à tous documents, justificatifs et renseignements détenus par le promoteur mais également par les entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le promoteur et soumis à ce même contrôle. Ce contrôle s'apparente davantage à une véritable investigation, mais sans définir un cadre juridique suffisamment précis pour protéger les droits du promoteur social, contrairement à d'autres secteurs particuliers où les pouvoirs de contrôle des agents sont encadrés par la loi (ITM, CSSF, Administration fiscale) et exercés par des agents spécialement formés.

---

3 Article 36 du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie : Les logements construits depuis plus de vingt ans peuvent être vendus aux ménages-occupants qui occupent depuis dix ans au moins un logement soumis aux dispositions de la loi.

Le SYVICOL s'interroge sur les motivations qui ont conduit les auteurs à prévoir de telles précautions ? Combien d'irrégularités ont-elles pu être constatées en pratique depuis l'entrée en vigueur de la loi de 1979 ?

S'il peut comprendre la volonté de l'Etat de disposer de moyens de contrôle pour s'assurer du respect des conventions, le SYVICOL ne peut pas adhérer à la méthode proposée. Il observe également que les projets d'envergure pour lesquels la participation de l'Etat est supérieure à 40 millions d'euros donnent de toute façon lieu à une loi de financement, assurant la transparence de ces projets. Pour les projets en-dessous de ce seuil, il est d'avis que le contrôle peut tout à fait se limiter à un contrôle sur pièces qui pourrait, le cas échéant, être étendu lorsque le concours fourni par le promoteur social n'a pas permis de clarifier la situation.

Article 26. Perte du bénéfice des participations financières et remboursement

Cette disposition prévoit que le promoteur social perd le bénéfice des participations financières si avant l'expiration d'un délai de quarante ans à partir de l'octroi de celle-ci, il aliène l'immeuble, il ne l'affecte pas ou cesse de les affecter selon la convention. Une lecture de cet article conjointement avec l'article 23 du projet de loi fait apparaître plusieurs incohérences.

Ainsi, alors que l'article 23 prévoit expressément la possibilité d'une « cession sous quelque forme que ce soit » avec l'accord exprès et préalable de l'Etat, l'application de l'article 26 entraînerait, dans le même cas de figure, un remboursement des participations financières sauf si l'aliénation a été approuvée préalablement par le ministre et si elle la conséquence de force majeure ou de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social. De même, alors que l'article 23 prévoit une restriction de cession pendant toute la durée de la convention des logements destinés à la location abordable, respectivement pendant toute la durée de l'emphytéose, l'article 26 limite le remboursement des aides à un délai de quarante ans à partir de l'octroi d'une participation financière. L'aliénation étant une forme de cession, on conçoit mal l'articulation de ces deux articles.

Est-ce que cela signifie par exemple qu'un promoteur public qui, après un délai de 35 ans, souhaite, pour une raison dûment motivée, transmettre son droit de propriété sur des logements locatifs abordables à un cessionnaire ne devra pas seulement rembourser à l'Etat sa part résiduelle de la participation financière mais devra lui rembourser éventuellement l'intégralité de sa participation financière ? Le SYVICOL invite les auteurs à préciser le sens de leur texte.

En ce qui concerne l'affectation des immeubles, le SYVICOL observe que pendant la durée d'une rénovation – plus ou moins profonde – ou d'une vacance en attendant une nouvelle attribution, le logement abordable n'est pas affecté à la location, ne ce serait-ce que temporairement, ce qui pourrait conduire à remettre en cause le principe des participations financières versées. Ce risque est réel et il conviendrait de mettre les promoteurs sociaux à l'abri de revendications arbitraires de la part de l'Etat.

Finalement, le paragraphe 5 prévoit que la constatation des faits entraînant la perte des participations financières et la fixation des montants à rembourser par le promoteur social est faite par le ministre sur avis de la commission. Le SYVICOL insiste pour que les critères guidant le calcul du montant à rembourser par le promoteur soient fixés de manière transparente dans la loi. Il est également d'avis que les intérêts légaux devraient courir à partir de la constatation des faits reprochés au promoteur public.

Article 27. Remboursement d'un surplus de recettes

Le SYVICOL se demande qui décide de la distribution d'un éventuel surplus de recettes, et s'il tient compte d'un bénéfice raisonnable conformément à la décision 2012/21/UE de la Commission européenne précitée. Il note à cet égard que le Fonds du logement suit des règles spécifiques prévues à l'article 22 de la loi modifiée du 24 avril 2017 précitée, lui permettant de mettre en réserve une certaine partie de son bénéfice et de combler un éventuel déficit ultérieur de son activité de vente ou de location.

Le SYVICOL est d'avis que cette possibilité devrait être élargie à l'ensemble des promoteurs sociaux, et qu'un éventuel surplus de recettes devrait pouvoir être réinvesti à la fois dans la vente abordable et dans la location abordable.

Article 29. Inscription hypothécaire

Cette disposition est un héritage de l'ancienne loi du 25 février 1979 (article 30*quater*) que les auteurs du présent projet de loi auraient pu supprimer. Il convient de rappeler qu'une hypothèque est

une « sûreté réelle immobilière constituée sans la dépossession du débiteur par une convention, par la loi ou une décision de justice, et en vertu de laquelle la créance qui a procédé à l'inscription hypothécaire a la faculté (en tant qu'il est investi d'un droit réel accessoire garantissant sa créance) de faire vendre l'immeuble grevé en quelques mains qu'il se trouve et d'être payé par préférence sur le prix[4] ».

La constitution d'une hypothèque est-elle compatible avec la subsidiation du logement abordable ? La question mérite d'être posée. D'une part, elle accrédite l'idée que l'Etat détient une créance sur le promoteur tout au long de la durée de la convention, et que toute participation financière est potentiellement entachée d'irrégularité, alors que le fait générateur de la créance (un éventuel remboursement) est un évènement incertain et futur. D'autre part, l'Etat n'aurait aucun intérêt à déclencher une vente publique dans la mesure où elle ne garantit pas le maintien dans l'abordabilité des logements. En effet, un autre promoteur pourrait être intéressé à acquérir l'immeuble pour mettre ensuite les logements, après l'expiration de la convention, sur le marché privé.

Chapitre 3 – Bailleur social

A titre préliminaire, le SYVICOL tient à faire remarquer que le suivi et la gestion des logements abordables a toujours représenté un défi pour les petites et les moyennes communes, qui ne disposent pas d'un service logement dédié. Beaucoup de communes se sont néanmoins pour le moment refusées à externaliser cette mission, afin de garder une vue sur l'attribution de ces logements. Or, pour répondre aux nouvelles obligations fixées par la loi, il est à prévoir qu'elles devront à l'avenir soit engager du personnel qualifié, soit faire appel à un prestataire externe pour remplir cette mission qui est d'ailleurs à distinguer du suivi social opéré par les offices sociaux, une fois les logements attribués. Les missions du bailleur social comprennent un suivi technique (maintenance, entretien), administratif (contrats de bail, révision des dossiers, attribution des logements abordables, établissement des décomptes de charges, etc) mais aussi social (cohabitation harmonieuse). Ce constat, combiné à la centralisation des demandes d'attribution au sein du registre national des logements abordables, accentue encore davantage le sentiment des communes d'être dépossédée de la possibilité d'aider en priorité les personnes qui ont un lien de proximité (lieu de résidence, travail) avec cette commune. Ce lien ne sera maintenu que si les communes exercent elles-mêmes ou par le biais de leur office social l'activité de bailleur social.

A la complexité croissante des missions du bailleur social, s'ajoute d'ailleurs une clientèle de plus en plus exigeante. En conséquence, le temps investi dans le suivi des locataires est de plus en plus important, sans être forcément proportionnel au parc locatif à gérer.

Section 1re – Missions du bailleur social

Article 30. Missions du bailleur social

L'article 30 décrit les missions du bailleur social, qui sont au nombre de six. Les articles 32 et 33 précisent de manière plus détaillée ces missions, sans qu'il ne soit fait référence à ces articles. Le point 5° est redondant avec l'article 33, point 2°. Le SYVICOL se demande si la mission du bailleur social peut également inclure la représentation du promoteur lors des assemblées générales, pour le cas où l'immeuble tombe sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le SYVICOL demande à voir compléter le texte dans le sens que « *Le bailleur social peut recourir à un ou des prestataires externes pour accomplir certaines de ses tâches, le cas échéant avec l'accord du promoteur social* ». De cette manière, le droit pour le bailleur social de recourir à des sous-contractants pour accomplir certaines tâches (les menus travaux d'entretien, par exemple) est inscrit dans la loi tout en donnant un droit de regard au promoteur social et donc la possibilité de limiter contractuellement, sur base du contrat de bail signé entre le promoteur social et le bailleur social, les tâches qui pourraient effectivement être déléguées.

Article 31. Attribution des logements

Cet article prévoit que le bailleur social attribue les logements abordables vacants de son parc de logements aux candidats-locataires éligibles en vertu de l'article 58 (qui seront analysés à cet endroit) conformément aux critères d'attribution visés à l'article 59 (qui seront analysés à cet endroit) « *sur*

4 Gérard Cornu, vocabulaire juridique, association Henri Capitant, 7è édition

base de l'enquête sociale, sauf si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité. »

C'est donc *in fine* sur base de l'enquête sociale que la décision d'attribution sera prise par le bailleur social, rendant celle-ci obligatoire pour tous les candidats-locataires. Selon le commentaire de cet article, le bailleur social n'aurait pas plus de trois mois pour établir son classement, et donc boucler les enquêtes sociales et saisir la commission consultative instituée au paragraphe 2. On l'aura compris, le nombre de candidats-locataires figurant sur la liste restreinte générée par le registre sera donc déterminant. Il est indiqué dans le procès-verbal de la réunion du 6 janvier 2022 de la Commission du Logement que « les communes auront le choix entre 30 ou 40 candidats répondant aux critères suite à une enquête sociale ». Compte-tenu de la contrainte temporelle évoquée ci-avant, une telle approche n'est tout simplement pas réaliste. Le SYVICOL ne voit pas comment une enquête sociale professionnelle, incluant des entretiens, une visite à domicile, auprès d'autant de candidats-locataires aurait des chances d'aboutir dans le délai imparti alors même que le manque d'assistants dans le domaine social est un problème récurrent au Luxembourg.

Le SYVICOL précise également ici qu'il ne participe pas aux travaux d'élaboration du règlement grand-ducal afférent. Il souhaiterait cependant être consulté à ce sujet alors que son contenu revêt évidemment une grande importance.

Il demande par ailleurs aux auteurs de clarifier la formulation « *sauf si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité* ». Au commentaire de cet article, on peut lire ce qui suit : « Le bailleur social peut déroger aux critères d'attribution de la présente loi, si d'autres obligations légales l'obligent à appliquer d'autres critères de priorité. A titre d'exemple, on peut citer l'obligation revenant aux communes en vertu de l'article 26 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (logements dits d'urgence) ou encore les obligations liées aux compétences territoriales des offices sociaux[5] ».

Sur base de cette disposition, la commune/bailleur social ou l'office social/bailleur social peut déroger aux critères d'attribution prévus aux articles 57 à 59 du projet de loi et donner une priorité d'accès à un logement locatif abordable aux personnes dans le besoin et à leur famille domiciliées sur le territoire de leur ressort. Le SYVICOL demande à voir confirmer que cette conclusion reflète bien l'intention des auteurs du projet de loi. Il est d'ailleurs d'avis que dans les cas d'urgence précités, une inscription préalable au registre ne devrait pas requise (article 60).

Le paragraphe 2 prévoit qu'une commission consultative donne son avis au bailleur social avant l'attribution d'un logement ou d'un relogement. Le SYVICOL salue cette disposition dans la mesure où elle pourrait permettre d'assurer, même en cas d'externalisation de la mission de bailleur social auprès du Fonds du logement ou de tout autre bailleur, un minimum de suivi quant à l'attribution des logements locatifs appartenant à la commune, à la condition toutefois que cette commission inclus des représentants communaux et/ou des offices sociaux des communes dont ils sont les locataires, et pas seulement du personnel interne au bailleur social. Cette commission devra fonctionner de manière transparente, et le SYVICOL insiste pour que le règlement grand-ducal qui fixera la composition et le fonctionnement de cette commission réserve un siège à au moins un membre représentant le promoteur public/bailleur. Ce n'est qu'ainsi que l'on pourra garantir un suivi de l'attribution des logements au niveau local.

Section 2 – Agrément du bailleur social

Articles 34 à 39

Ces articles ont trait aux conditions d'agrément et à l'honorabilité professionnelle, à la demande d'agrément et à son retrait ainsi qu'au secret professionnel. L'article 36, paragraphe 7, du projet de loi dispose que « *Le Fonds du logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi* ». Les offices sociaux des communes qui, en vertu de leurs obligations légales disposent du personnel qualifié remplissant les conditions posées par le projet de loi, sont donc d'office des bailleurs sociaux. Le SYVICOL se demande s'il ne faudrait pas préciser dans le texte qu'ils sont dispensés des conditions d'agrément et de la demande d'agrément pour éviter tout malentendu.

---

5 Article 7 de la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale: « *L'office social assure aux personnes et à leurs familles qui ont leur domicile sur le territoire de la ou des communes où il exerce sa mission, l'aide définie par la présente loi.* »

En revanche, les communes, promoteurs publics, qui voudraient exercer elles-mêmes la mission de bailleur social ne seront, étonnamment, pas dispensées de l'obligation d'obtenir un agrément, alors qu'il fait pourtant peu de doute qu'elles rempliront les conditions prévues par le projet de loi. Celui-ci prévoit tout de même à l'article 92 une période transitoire de trois ans durant laquelle le promoteur social bénéficie d'un agrément de bailleur social. Le SYVICOL est cependant d'avis que tous les promoteurs publics – et pas seulement le Fonds du Logement – devraient bénéficier automatiquement d'un agrément de bailleur social comme c'est le cas pour les offices sociaux, ce qui serait logique et cohérent par rapport aux missions exercées par les communes.

Section 3 – Compensation pour le bailleur social

Article 40. Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social

De la même manière que pour le promoteur social, le projet de loi prévoit, pour le bailleur social qui met en location des logements abordables, une compensation de service public pour le service d'intérêt économique général presté. Comme relevé à l'endroit de l'article 13 du projet de loi, il s'agit d'une simple faculté pour le bailleur social qui peut y renoncer. Il appartiendra donc à chaque commune/promoteur public/bailleur social de prendre sa décision au regard des implications d'une telle demande et de ses avantages et inconvénients. En effet, plusieurs cas de figure peuvent être envisagés.

Ainsi, si c'est l'office social de la commune qui gère les logements destinés à la location abordable, il faudra prendre en considération les ressources financières de l'office social telles qu'elles sont prévues aux articles 22 et 23 de la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale, qui sont complétées par des nombreuses conventions leur permettant de bénéficier de cofinancement divers ou de subventionnements.

A moins de tenir une comptabilité séparée pour l'activité 'courante' de l'office sociale de celle de l'activité de bailleur social, identifiant avec précision les frais de gestion de l'office de ceux liés directement ou indirectement aux logements abordables gérés par l'office, les frais de personnel des frais de l'effectif du personnel socio-éducatif affecté à l'accompagnement des locataires, l'office social ne pourra pas prétendre à la compensation de service public introduite par le présent article. Ces contraintes, auxquelles viennent s'ajouter la nécessité d'établir un rapport financier annuel par un réviseur d'entreprises agréé et un rapport d'activité relatif à l'activité de bailleur social (article 42 du projet de loi) sont à mettre en relation avec le montant de la compensation de service public dont le montant, fixé annuellement par règlement grand-ducal, ne peut être supérieur à 150.-euros par logement par mois.

La gestion du parc locatif étant une activité qui n'est pas toujours déficitaire, le risque pour le bailleur social de rester sur ses frais apparaît au SYVICOL modéré par rapport à la charge administrative qui serait à engager.

La problématique des communes qui auraient la double casquette de promoteur public et de bailleur social est à voir sous l'angle de l'analyse de l'article 13 du projet de loi.

Finalement, si une commune décide de faire appel à un prestataire externe, respectivement au Fonds du Logement[6], pour la gestion de son parc locatif, alors il lui appartiendra de faire les démarches nécessaires pour obtenir la compensation de service public prévue par le projet de loi.

Article 44. Convention avec le bailleur social

Le SYVICOL se demande si la conclusion d'une convention entre l'Etat et le bailleur social est systématique ou si elle est nécessaire uniquement en cas de demande de compensation, le contrôle de l'Etat portant avant sur le paiement de la compensation. Un office social ou un promoteur public/bailleur social ne serait donc pas tenu de signer une telle convention s'il n'entend pas solliciter de compensation de service public.

Dès lors, l'obligation de tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat de la convention des autres activités du bailleur social, dont le seul objectif est de contrôler une surcompensation éventuelle, ne s'appliquerait pas. La même remarque vaut par analogie pour l'article 41 du projet de loi.

---

6 Sur base de l'article 20, point 2°, de la loi modifiée du 24 avril 2017

En tout état de cause, le SYVICOL donne à considérer que la gestion des offices sociaux suit les règles du droit public et de l'administration. Les obligations légales auxquelles sont tenus les offices sociaux en vertu de l'article 33 de la loi modifiée du 18 décembre 2009 précitée[7] devraient être suffisantes au regard des exigences du projet du projet de loi.

Article 45. Contrôle de la convention

Le SYVICOL renvoie à ses observations faites à l'endroit de l'article 21 du projet de loi.

Chapitre 4 – Gestion locative sociale

Article 50. Cadre de la gestion locative sociale

L'article 50 maintient le *statu quo* à une exception près, la gestion locative sociale pouvant être exercée par toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un Etat membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.

La participation aux frais de 120.-euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition, augmenté de 20.-euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent le même logement reste inchangée.

Article 51. Résiliation de la mise à disposition

Le projet de loi ajoute cependant des précisions bienvenues en ce qui concerne la mise à disposition dans le cadre de la gestion locative sociale. Le projet de loi introduit un délai de résiliation de minimum trois mois pour celle conclue à durée indéterminée et un mois pour celle conclue à durée déterminée. Une résiliation anticipée en cas de violation de ses obligations contractuelles par le locataire est bien évidemment toujours possible et devra respecter un délai de quinze jours entre l'envoi de la lettre recommandée et le congé donné à l'occupant.

Article 52. Décès de l'occupant

Cet article entend régler la situation en cas de décès de l'occupant titulaire du contrat, afin de permettre à ses ayants-droits qui ont cohabité avec lui de demeurer dans les lieux. Le SYVICOL comprend que, pour des raisons juridiques, seuls les ayants-droits du défunt peuvent bénéficier de cette disposition, mais il souhaite préciser que l'occupant peut également vivre en communauté domestique avec des personnes qui ne sont pas nécessairement ses ayants-droits (parents, frères et sœurs ou concubin non pacsé).

Les bailleurs sont d'ailleurs confrontés à de multiples situations qui peuvent difficilement être appréhendées par la loi et pour lesquelles seule une approche pragmatique permet de sortir de l'impasse et trouver une solution. C'est le cas par exemple lorsque l'occupant titulaire du contrat abandonne le logement et les autres occupants ou doit partir à la suite d'une procédure d'expulsion.

Chapitre 5 – Bail abordable

Section 1re – Critères d'éligibilités

Article 55. Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire

Cet article vise les conditions à remplir pour devenir candidat-locataire (points 1° à 4°) et pour devenir locataire (points 2° et 4°). Le point 4 concerne le droit de séjour des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire ou du locataire, qui doit être supérieur à trois mois. Si le SYVICOL comprend que cette condition soit maintenue dans le chef du locataire, il a du mal à comprendre sa pertinence en ce qui concerne les autres membres de sa communauté domestique. En effet, si l'un d'eux devait perdre son droit de séjour, il lui suffirait alors d'en informer le bailleur social

7 « *L'office tient une comptabilité selon les principes de la comptabilité générale avec une partie analytique permettant de distinguer au moins entre les activités administratives et les activités sociales. Les comptes d'exercice sont remplacés par un bilan et un compte des pertes et profits global regroupant les différentes activités de l'office. Un cadre budgétaire et comptable, spécifique aux missions d'aide sociale, est mis en place par l'Etat. Il est basé sur un plan comptable uniforme.* »

conformément à l'article 70 du projet de loi, sans que ce changement n'entraîne une résiliation d'office du contrat de bail.

Pour ce qui est de la condition de revenu (point 3°), il est renvoyé au tableau à l'annexe II. Sont éligibles les communautés domestiques dont le niveau de vie ne dépasse pas la médiane, c'est-à-dire la moitié de la population.

A noter que cette condition de revenu vaut seulement dans le chef du candidat-locataire, un locataire ne devant pas quitter son logement si son revenu dépasse le seuil prévu. Seul son loyer devra alors être adapté. Les conséquences en seront analysées à l'article 61 du projet de loi.

Concernant le paragraphe 2, et de manière plus générale, le SYVICOL se pose la question de la prise en compte des enfants en garde alternée ou en droit de visite dans la composition domestique du candidat-locataire ou du locataire, et au niveau de l'application des différents seuils d'éligibilité. En effet, pour exercer ce droit de visite, a fortiori pour mettre en place une garde alternée, le parent séparé doit pouvoir disposer d'un logement adéquat. Si toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire, cela signifie que deux parents séparés qui introduisent chacun de leur côté une demande de logement abordable, risquent de se voir attribuer un logement ne correspondant pas à leurs besoins. Or, ces situations sont loin d'être marginales au Luxembourg.

Si le projet de loi appréhende la situation des ménages monoparentaux au niveau du plafond de l'éligibilité, en les traitant comme des communautés domestiques composées de deux adultes avec enfants, il ne considère pas la situation individuelle des enfants de ces ménages. Le SYVICOL souhaite partant ouvrir la discussion sur ce point.

Dans un souci de lisibilité, le paragraphe 4 pourrait être reformulé comme suit : « *Le demandeur-locataire choisi son bailleur social. A défaut de choix, ce rôle est dévolu au Fonds du Logement* ».

Article 56. Détermination du revenu

Cette disposition prévoit les règles de détermination du revenu de la communauté domestique du candidat-locataire. Le paragraphe 1er vise également le locataire, mais compte-tenu des observations faites à l'article ci-dessus, le SYVICOL est d'avis qu'il s'agit d'une erreur.

Section 2 – Critères d'attribution

Article 57. Critères d'attribution socio-économiques

L'article 57 prévoit une première série de critères d'attribution socio-économiques devant être évalués de manière automatisée par le registre. Or, certains des critères devront être attestés par des pièces officielles, ce qui risque de poser un problème dans certaines situations extrêmement précaires (par exemple, absence de domicile actuel ou occupation sans droit ni titre, insalubrité du logement qui n'a pas été officiellement constatée par le ministère de la Santé, etc).

Le revenu mensuel actuel de la communauté domestique du candidat-locataire constitue un des critères d'évaluation. Le SYVICOL attire l'attention sur le fait qu'une mixité sociale doit absolument êtr garantie dans les grands ensembles, pour ne pas créer de ghettos. Il faudrait dès lors équilibrer la distribution des locataires en fonction des différents déciles, même si une plus grande priorité doit naturellement aller vers les personnes dans les situations les plus précaires (déciles 1 et 2). Or, le projet de loi manque de créer une base légale pour une telle mixité, et le SYVICOL craint qu'un processus partiellement géré de manière automatisé ne puisse pas garantir cette mixité sociale.

Le SYVICOL note également qu'en l'absence du règlement grand-ducal qui doit préciser les modalités d'évaluation de ces critères d'évaluation, il est difficile d'évaluer leur pertinence. Ces critères seront-ils hiérarchisés, pondérés ? Il demande à être saisi du règlement grand-ducal en projet.

Article 58. Critères d'attribution relatifs au logement vacant

Ces critères sont relatifs à la compatibilité du logement avec la situation du candidat-locataire.

Comme précédemment, le SYVICOL regrette de ne pas avoir à sa disposition le projet de règlement grand-ducal précisant les modalités d'évaluation de la correspondance, qui est pourtant d'une importance capitale. Ceci vaut notamment pour le point 3°, qui prévoit « *la correspondance du lieu de travail des membres de la communauté domestique du locataire et du lieu de situation du logement actuel*. »

C'est précisément sur ce point que les communes disposent actuellement, sur base de l'article 13[8] du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, de la possibilité d'appliquer des critères de priorité pour les personnes qui habitent dans la commune ou qui y travaillent. Le SYVICOL revendique de conserver ce droit pour une commune/bailleur social, qui pourrait classer ses critères d'attribution relatifs au logement vacant afin de donner la priorité aux candidats-locataires dont au moins un ou plusieurs des membres de la communauté domestique est domicilié sur son territoire ou y exerce son activité professionnelle.

Il recommande par ailleurs de limiter la possibilité de choisir des préférences géographiques pour le candidat-locataire relatives au lieu de situation du logement à attribuer, qui sont le plus souvent fondés sur des besoins concrets (proximité avec le lieu de vie actuel, du lieu de travail, de la famille ou encore de l'école).

Article 59. Critères d'attribution évalués sur base d'une enquête sociale

Ces critères sont ceux devant guider l'attribution finale du logement à un candidat-locataire. Il s'agit de la situation socio-familiale, la situation socio-économique, la situation financière, l'état du logement actuel et la situation de précarité relative au logement. D'autres critères peuvent entrer en compte pour le bailleur social qui offre des prestations ciblées à ses locataires. Le SYVICOL s'est déjà posé, à l'endroit de l'article 31, la question de savoir si un office social, au regard de sa compétence territoriale (article 7 de la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale), peut en appliquant ce critère restreindre le choix des candidats-locataires faisant l'objet d'une enquête sociale. A priori, il est d'avis que la réponse est oui.

Le SYVICOL insiste encore une fois sur le fait qu'une enquête sociale, diligentée avec soin, auprès de 30 à 40 candidats-locataires et des membres de leur communauté domestique comprenant des entretiens individuels, une visite à domicile, etc représente plusieurs semaines de travail. Le cas échéant, l'enquêteur social devra également rédiger un rapport pouvant être remis à la commission consultative mise en place par le bailleur social afin qu'elle puisse se prononcer sur chaque dossier individuellement en toute connaissance de cause. Pour cette raison, le SYVICOL propose soit de raccourcir considérablement la liste 'réduite' générée par le registre, soit de permettre au bailleur social de ne réaliser une enquête sociale qu'auprès des candidats-locataires qui seraient le mieux classés selon ses critères lui laissant ainsi un choix plus large de profils, ceci dans l'optique également de diversifier la clientèle de son parc locatif.

Le SYVICOL se pose également la question du devenir de l'enquête sociale des candidats-locataires malheureux. On pourrait admettre que, avec l'accord exprès de ce dernier, l'enquête sociale soit versée dans le dossier informatique du candidat-locataire afin qu'un autre bailleur social intéressé puisse s'appuyer sur celle-ci et d'éviter ainsi une cascade d'enquêtes sociales auprès des mêmes candidats. Une mise en réseau de ces informations représenterait un gain de temps et d'argent, sachant tout de même que le bailleur social a l'obligation d'actualiser la situation du candidat-locataire.

Enfin, faute d'avoir à sa disposition le projet de règlement grand-ducal précisant les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères, le SYVICOL n'est pas en mesure d'analyser cet article plus en détail.

Section 3 – Procédure d'attribution des logements via le registre

Le SYVICOL ayant déjà fait connaître son opposition de principe à l'introduction d'un registre national des logements abordables, les observations ci-dessous sont donc faites sous toutes réserves.

Article 60. Procédure d'attribution des logements via le registre

Cet article décrit la procédure d'attribution des logements par le biais du registre national. le bailleur social doit proposer le logement vacant à un des candidats-locataires issu de la liste réduite, après enquête sociale et en application des critères fixés à l'article 59.

---

8 Article 13 : « *Si le promoteur est une commune, l'application des critères de priorité des ménages et d'attribution des logements ci-avant spécifiés peut être réservée aux seuls ménages qui sont domiciliés sur son territoire depuis au moins trois ans, ainsi qu'aux ménages dont un membre au moins exerce son activité professionnelle sur le territoire de la commune*. »

Une exception est cependant prévue pour les bailleurs sociaux qui gèrent plus de 200 logements locatifs abordables qui pourront, à condition que cela soit prévu par la convention, proposer jusqu'à 10 pour cent des logements de leur parc locatif à des candidats valablement inscrits au registre respectant les critères d'attribution socio-économiques et de correspondance du logement, mais ne figurant pas sur la liste réduite. Si le bailleur social gère plus de 500 logements locatifs abordables, cette proportion peut augmenter jusqu'à 20 Pour cent. Cette exception est motivée, selon les auteurs, par le fait de permettre une attribution à une certaine mixité de locataires. Si le SYVICOL salue cette ouverture, il regrette néanmoins qu'elle ne profite qu'aux grands bailleurs sociaux.

Il donne en effet à considérer que ce n'est pas tellement la taille du parc locatif qui est déterminante, mais plutôt la situation socio-économique des locataires déjà présents dans l'ensemble résidentiel où se trouve le logement vacant, et éventuellement la taille de celui-ci. Le bailleur social doit ainsi avoir une vue globale de ces locataires, pour déterminer celui qui viendra le mieux compléter le puzzle. Il peut être tout aussi important de garantir une mixité sociale et intergénérationnelle dans une résidence de dix unités, que des grands immeubles, en ayant à l'esprit une vue d'ensemble de ses habitants.

Le SYVICOL revendique dès lors la possibilité pour tous les bailleurs de pouvoir choisir des candidats-locataires non issus de la liste réduite. D'autre part, il constate que l'obligation pour tout locataire d'avoir été inscrit valablement au registre méconnaît un certain nombre de situations d'urgence (déguerpissement, violences domestiques, destruction par suite de force majeure ou cas fortuit de l'habitation) dans lesquelles l'attribution d'un logement vacant devrait pouvoir se faire sans choisir parmi un candidat éligible.

Section 4 – Loyer abordable

Article 61. Composantes du loyer abordable

Le loyer abordable brut est calculé en appliquant un taux d'effort situé entre 10% et 35% du revenu net disponible aux revenus de la communauté des locataires selon la formule suivante :

loyer abordable brut = taux d'effort * revenu net disponible mensuel

A partir de ce loyer abordable brut sont appliqués une minoration en fonction de l'équipement des logements (absence de cuisine équipée, absence d'un lieu extérieur privatif) ou une majoration (maison) ainsi qu'un éventuel forfait compensatoire de performance énergétique.

Il est précisé que pour les communautés domestiques dont le revenu net disponible se situe en-dessous du seuil de faible revenu, le bailleur social peut, sur avis de la commission consultative, fixer le loyer abordable de manière forfaitaire en tenant compte de la situation socio-économique de la communauté domestique.

A l'inverse, pour les communautés domestiques dont les revenus dépassent le seuil d'éligibilité, elles ne sont certes pas éligibles pour un logement abordable, mais du moment qu'elles sont locataires et que leurs revenus progressent au-dessus de ce seuil, le loyer est plafonné au taux d'effort maximum de 35% appliqué au seuil d'éligibilité. Lorsque ce seuil est atteint, le loyer n'augmente donc plus du tout.

A titre d'exemple, pour un adulte seul et sans enfant, le montant du loyer brut minimum sera de 1.435 * 10% = 143,50.-euros et de 4.055 * 35% = 1.419,25.-euros maximum. Le bailleur social pourra utiliser l'outil informatique mis à sa disposition pour le calcul du loyer.

Contrairement à l'ancien système, la surface utile habitable du logement n'est plus du tout prise en considération. Le SYVICOL salue le fait que l'augmentation du loyer abordable se fasse de façon plus linéaire que d'après l'ancien système de calcul, où le taux d'effort pouvait augmenter très rapidement, jusqu'à représenter plus de 50% des revenus. Le seuil de faible revenu se situe approximativement au niveau du REVIS pour les adultes, mais sans s'en éloigne parfois fortement pour chaque enfant supplémentaire. En-dessous de ce seuil, le taux d'effort minimal de 10% est applicable, sauf décision du bailleur de fixer plus faible adapté à la situation spécifique du locataire.

En revanche, le SYVICOL ne comprend pas pourquoi le loyer a été plafonné à un montant forfaitaire à partir d'un certain seuil de revenu. Ce plafonnement a pour conséquence un recul du taux d'effort du locataire dans le temps en-deçà du taux de 35%, étant donné que le revenu du locataire, lui, continue d'augmenter. Il trouve profondément inéquitable qu'un locataire dans une situation financière plus

aisée, ayant une plus grande capacité de financement et pouvant supporter un loyer plus élevé, doive fournir un taux d'effort inférieur à un locataire disposant de revenus plus faibles. Le SYVICOL est en faveur d'une suppression de ce plafonnement, un taux d'effort de minimum de 35% devrait pouvoir être appliqué d'office quel que soit le revenu du locataire.

On pourrait même imaginer que, comme pour le locataire dont le revenu se situe en-dessous du seuil de faible revenu, la commission consultative du bailleur puisse fixer un taux d'effort supérieur adapté à la situation socio-économique du locataire, et ce à partir du décile 8, dans l'optique de réserver les logements abordables aux communautés domestiques qui en ont le plus besoin.

De la même manière, le SYVICOL se demande si le bailleur social sera dans l'obligation de proposer un relogement à un locataire occupant un logement sous-occupé, mais dont les revenus au moment du relogement dépassent le plafond d'éligibilité fixé à l'annexe II, de telle sorte qu'une application stricte des critères d'attribution socio-économiques exclurait le locataire de l'attribution d'un logement abordable. Il est intéressant de noter de ce point de vue qu'en cas de décès du locataire, ses ayants-droits devront répondre aux conditions d'éligibilité prévues à l'article 55 s'ils veulent bénéficier du bail abordable. Un veuf ou une veuve se retrouverait ainsi dans une situation moins favorable qu'un époux délaissé.

Article 63. Révision du loyer abordable

Le loyer doit être révisé au moins une fois par an par le bailleur social, mais le locataire d'un logement abordable est tenu d'informer le bailleur social de tout changement susceptible d'avoir une influence sur le calcul de son loyer. Le bailleur dispose alors d'un délai d'un mois pour réviser le loyer.

Le SYVICOL est d'avis qu'il faudra mettre davantage l'accent sur l'obligation faite au locataire de notifier tout changement dans sa situation personnelle au bailleur, et ce dès la survenance de ce changement. Il propose de transférer le paragraphe 3 en lieu et place du paragraphe 1er, en apportant la précision que ce changement doit être signalé « dès sa survenance ». Dans une suite logique et cohérente du texte, le paragraphe 2 actuel viendrait à la suite du paragraphe 1er et l'actuel paragraphe 1er, qui concerne l'obligation du bailleur de réviser annuellement le loyer, serait le nouveau paragraphe 3.

Section 5 – Occupation et relogement

Article 65. Occupation du logement

Le SYVICOL se demande s'il ne faudrait pas, par analogie avec l'article 10, imposer une obligation d'occupation par le locataire, sanctionnée par la résiliation anticipée du bail abordable en cas de non-respect de l'obligation.

Article 69. Regroupement familial

Le projet de loi introduit la possibilité d'anticiper un changement de la composition de la communauté domestique du candidat-locataire ayant le statut de bénéficiaire de la protection internationale qui a introduit une demande de regroupement familial et de lui attribuer un logement en considération de la future composition de sa communauté domestique. Le SYVICOL se demande néanmoins pourquoi cette possibilité n'a pas été étendu au locataire, alors qu'il serait dans l'intérêt du bailleur d'avoir connaissance d'une telle éventualité dès le dépôt de la demande afin de lui permettre de rechercher le plus tôt possible un logement correspondant à la future composition de la communauté domestique locataire, limitant ainsi l'attente d'un relogement et du même coup une suroccupation temporaire du logement actuel.

Plus généralement, il pourrait être intéressant pour les bailleurs sociaux de connaître à l'avance certains changements prévisibles dans la composition de la communauté domestique du candidat-locataire ou du locataire, par exemple en cas de grossesse, afin de lui proposer un logement en adéquation avec sa situation familiale, même future. Le SYVICOL observe que cela correspond d'ailleurs à la pratique actuelle du Fonds du Logement.

Section 6 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement

Article 70. Résiliation d'office du bail abordable

Cette disposition prévoit certains cas particuliers de résiliation du bail abordable. Le SYVICOL déduit de l'absence de disposition spécifique que le bailleur social est libre de conclure le bail abordable à durée déterminée ou indéterminée, le bail abordable obéissant aux règles du code civil (articles 1713

à 1762-2) faute d'exclusion exprès et à certaines dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il recommande, dans l'hypothèse visée à l'alinéa 2, que le bailleur social notifie la résiliation au locataire par voie de courrier recommandé indiquant le motif de la résiliation, et il propose de compléter l'alinéa en ce sens.

En ce qui concerne l'alinéa 3, le SYVICOL se demande si cette disposition est compatible avec la compétence exclusive du juge de paix en matière de bail à loyer par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et plus précisément les articles 19 à 25. A défaut d'explication au commentaire de l'article, il n'est pas évident de savoir ce que les auteurs ont entendu dire mais en tout état de cause, un déguerpissement ne peut intervenir qu'à la suite d'une résolution judiciaire du contrat de bail et une condamnation au déguerpissement du locataire, une contrepartie pécuniaire étant fixée par le même jugement[9] – contrairement à ce que prévoit l'article 72 du projet de loi. Une résolution 'd'office' du contrat de bail, fût-il abordable, ne peut donc avoir lieu.

Est-ce que cela signifie que le bailleur social doit attendre un délai de six mois à compter de la mise en demeure du locataire pour saisir le juge de paix par voie de requête le juge de paix territorialement compétent ? En pareil cas, ce délai, auquel viendra s'ajouter le délai jusqu'au jugement, puis le délai accordé au locataire pour le déguerpissement, sans compter un éventuel sursis à l'exécution de la décision. On le voit, un délai extrêmement long est susceptible de s'écouler, avec le risque de creuser la dette du locataire à l'égard du bailleur social.

Article 71. Décès du locataire

Le SYVICOL renvoie à ses observations sous l'article 52 du projet de loi.

Chapitre 6 – Registre national des logements abordables

Section 1re – collecte et saisie

Articles 76. à 81.

Le registre national répertoire les logements abordables, les acquéreurs et les occupants de ces logements, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique, et les bailleurs sociaux. C'est donc bien l'intégralité du parc de logement sociaux existant qui tombe dans le champ d'application du registre. Sont en effet à inscrire au registre les logements qui relèvent de l'article 28 de la loi modifiée du 25 février 1979, puisqu'ils ont bénéficié d'une participation de l'Etat au titre des aides à la construction d'ensembles mais, pire encore, tous les logements réservés sur base de l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et ce en vertu de l'article 88 du projet de loi, que la commune ait bénéficié ou non d'une enveloppe financière de l'Etat.

Le registre est établi à partir des informations transmises par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux. Or, ce sont bien les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux qui devront alimenter ce registre, l'article 93 du projet de loi prévoyant que « *dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires. Les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi*. » L'article 95 du projet de loi prévoit le même délai pour l'inscription de tous les logements visés à l'article 76, paragraphe 2 au registre.

La mise en place de ce registre nécessitera dès lors un travail considérable de la part des communes et de leurs offices sociaux, compte-tenu du nombre de données existantes à renseigner et de la nécessité d'actualiser de manière permanente ces renseignements en cas de changement (article 80), auxquelles viendra s'ajouter le traitement des nouvelles demandes. L'actualisation des renseignements concerne d'ailleurs tous les candidats actuellement inscrits sur une liste d'attente pour lesquels il ne s'agit pas simplement de transférer les données dont on dispose mais également de vérifier qu'il remplisse les conditions d'éligibilité pour être candidat-locataire selon les dispositions du projet de loi.

Qu'il s'agisse des informations relatives aux personnes inscrites sur une liste d'attente auprès d'une commune ou d'un office social, ou des informations relatives aux locataires et aux acquéreurs de logements abordables, il s'agit de données à caractère personnel dont le traitement nécessitera égale-

9 Article 16, alinéa 3, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 précitée

ment le consentement explicite des intéressés. Si une disposition spécifique est prévue en ce qui concerne les futurs demandeurs-locataires en vue d'obtenir leur consentement – extorqué – via le formulaire d'inscription, rien n'est prévu au sujet actuels candidats sur liste d'attente et locataires. Qui devra obtenir leur consentement ? Est-ce que l'opposition au traitement de leurs données personnelles entraînera de plein droit le retrait de leur demande ou la résiliation du bail ?

Le RENLA ne représente pas du tout un allégement de la charge de travail des promoteurs et des bailleurs, bien au contraire. En revanche, il constitue un outil de travail très utile pour l'Etat et ses promoteurs publics...

Le projet de loi ne précise d'ailleurs la finalité du traitement des données des acquéreurs de logements abordables. Le SYVICOL donne également à considérer que l'accord donné par une personne au traitement de ses données personnelles ne vaut en principe que pour elle-même, de sorte qu'elle ne pourrait engager les autres membres de sa communauté domestique qui n'ont pas signé (article 78).

Le paragraphe 3 de l'article 76 prévoit une responsabilité conjointe du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du registre. Il échet néanmoins de constater que c'est l'Etat qui met à la disposition du bailleur social l'outil informatique RENLA, qui donne accès à un certain nombre de données à caractère personnel. C'est donc l'Etat à titre principal et son sous-traitant le CTIE qui sont responsables de la protection de ces données.

En ce qui concerne leur traitement, le bailleur social y a accès aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, et des locataires. Le ministre y a également accès aux mêmes fins lorsque ce traitement est nécessaire (article 77). D'une part, l'instruction des dossiers relève du bailleur social (article 84), sous réserve des contrôles auxquels peut procéder le ministre (article 82). D'autre part, en cas de litige, il s'agira de pouvoir identifier quel est l'auteur de la consultation dans le registre.

Le SYVICOL s'interroge encore sur la portée et l'étendue des données visés à l'article 78, paragraphe 1er, alinéa 2, qui lui semble, dans une certaine mesure, aller bien au-delà de ce qui est nécessaire pour remplir les finalités indiquées à l'article 76, paragraphe 3. Il invite partant les auteurs du projet de loi à clarifier, respectivement à redresser les incohérences soulevées.

Enfin, le SYVICOL demande la suppression de l'article 81 du projet de loi, qui prévoit d'appliquer une amende administrative de 1.000.-euros par logement et par mois au promoteur ou au bailleur social en cas de « *défaut fautif de transmission au ministre des informations nécessaires à la tenue du registre ou la transmission d'informations manifestement erronées* ». Le SYVICOL donne à considérer que ces informations émanent, soit des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires, auquel ce dernier doit être tenu pour responsable des informations transmises (article 84). Soit, elles émanent d'autres administrations ou institutions (article 78), auquel cas le promoteur social ne peut pas non plus être tenu pour responsable dans la mesure où il ne fait que contrôler que ces données et informations sont bien conformes à celles renseignées par les demandeurs-locataires et des candidats-locataires en vue de l'attribution d'un logement abordable, respectivement à la situation lui communiquée par ses locataires (article 79).

Section 2 – Contrôle des conditions d'attribution

Articles 82 à 84

Le projet de loi prévoit des pouvoirs de contrôle extrêmement étendus au profit des « agents sous l'autorité du ministre » qui portent atteinte aux libertés individuelles.

Le SYVICOL est d'avis que l'article 84 figure à la mauvaise place, et il est redondant par rapport à l'article 63. Il propose de transférer ces dispositions essentielles à l'article 55 pour ce qui concerne le demandeur-locataire et le candidat-locataire, et à l'article 63 pour ce qui est du locataire.

Chapitre 9 – Dispositions transitoires et finales

Article 91. Régime transitoire du loyer abordable

L'article 91 du projet de loi prévoit un régime transitoire de la méthode de calcul du loyer abordable permet d'échelonner une éventuelle hausse du loyer abordable sur une période de transition de trois années. A l'inverse, en cas de différence en faveur du locataire, le nouveau loyer abordable est appliqué dès la première révision du loyer.

Adopté par le comité du SYVICOL, le 30 mai 2022

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/04

N° 7937[4]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

P R O J E T D E L O I

relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS DE LA COMMISSION NATIONALE POUR LA PROTECTION DES DONNEES

(21.7.2022)

Conformément à l'article 57, paragraphe 1er, lettre c), du règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) (ci-après le « RGPD »), auquel se réfère l'article 7 de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données, la Commission nationale pour la protection des données (ci-après la « Commission nationale » ou la « CNPD ») « *conseille, conformément au droit de l'État membre, le parlement national, le gouvernement et d'autres institutions et organismes au sujet des mesures législatives et administratives relatives à la protection des droits et libertés des personnes physiques à l'égard du traitement* ».

Par courrier en date du 8 février 2022, Monsieur le Ministre du Logement a invité la Commission nationale à se prononcer sur le projet de loi relative au logement abordable et modifiant 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ; 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ; 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. (ci-après le « projet de loi »).

Selon l'exposé des motifs, le projet de loi vise à jeter les bases pour un développement ambitieux de logements abordables qui renforcent ainsi l'équité dans la société. En effet, l'augmentation des prix du logement devient de plus en plus un facteur menant à l'exclusion d'une partie de la population. Le projet de loi a pour objectif la réalisation du droit au logement, tel qu'il est prévu de l'insérer dans la Constitution en projet de révision, en promouvant notamment l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables.

La CNPD reconnaît le défi majeur que constitue la lutte contre la pénurie de logements abordables pour notre pays. Il lui importe néanmoins d'assurer que les mesures proposées soient en équilibre avec un autre droit fondamental à valeur constitutionnelle, à savoir le respect de la vie privée et la protection des données à caractère personnel.

I. Remarques liminaires

Le projet de loi prévoit notamment la création d'un fichier centralisant des données collectées et traitées dans le cadre de l'attribution des logements abordables, à savoir le registre national des logements abordables (en abrégé le « RENLA »). La tenue d'un tel fichier doit reposer sur une base légale, conformément à l'article 6, paragraphe 3, du RGPD[1].

Cet article prévoit une contrainte particulière liée à la licéité d'un traitement de données nécessaire au respect d'une obligation légale ou à l'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investi le responsable du traitement. Dans ces deux cas de figure, le fondement et les finalités des traitements de données doivent spécifiquement être définis soit par le droit de l'Union européenne, soit par le droit de l'Etat membre auquel le responsable du traitement est soumis.

De plus, le considérant (45) du RGPD précise qu'il devrait « *[…] appartenir au droit de l'Union ou au droit d'un Etat membre de déterminer la finalité du traitement. Par ailleurs, ce droit pourrait préciser les conditions générales du présent règlement régissant la licéité du traitement des données à caractère personnel, établir les spécifications visant à déterminer le responsable du traitement, le type de données à caractère personnel faisant l'objet du traitement, les personnes concernées, les entités auxquelles les données à caractère personnel peuvent être communiquées, les limitations de la finalité, la durée de conservation et d'autres mesures visant à garantir un traitement licite et loyal. […]* ».

Le considérant (41) du RGPD énonce encore que « *[l]orsque le présent règlement fait référence à une base juridique ou à une mesure législative, cela ne signifie pas nécessairement que l'adoption d'un acte législatif par un parlement est exigée, sans préjudice des obligations prévues en vertu de l'ordre constitutionnel de l'État membre concerné. Cependant, cette base juridique ou cette mesure législative devrait être claire et précise et son application devrait être prévisible pour les justiciables, conformément à la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne et de la Cour européenne des droits de l'homme* ».

Bien que le projet de loi fournisse une base légale pour les traitements effectués par le biais du RENLA en spécifiant un certain nombre d'éléments, tels que l'identité des responsables du traitement, certains points ne sont pas suffisamment précisés dans le texte du projet de loi, comme par exemple les personnes concernées dont les données sont traitées ou encore les durées de conservation. La CNPD reviendra ultérieurement sur ce point, qui est d'ailleurs également valable pour les traitements de données personnelles effectués dans le cadre des demandes d'agrément en tant que bailleur social.

II. Sur le contrôle d'honorabilité effectué dans le cadre des demandes d'agrément

Selon l'article 30 du projet de loi, le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Compte tenu de l'importance du rôle du bailleur social, il doit disposer d'un agrément de la part du ministre ayant le Logement dans ses attributions (ci-après le « ministre »).

Dans le cadre des demandes d'agrément qui lui sont adressées, le ministre est amené à collecter et à traiter des données à caractère personnel. En effet, l'article 36, paragraphe 2, du projet de loi énumère

---

1 L'article 3, paragraphe 3, du RGPD dispose que « *[l]e fondement du traitement visé au paragraphe 1, points c) et e), est défini par:*

a) le droit de l'Union ;ou

b) le droit de l'État membre auquel le responsable du traitement est soumis.

Les finalités du traitement sont définies dans cette base juridique ou, en ce qui concerne le traitement visé au paragraphe 1, point e), sont nécessaires à l'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investi le responsable du traitement. Cette base juridique peut contenir des dispositions spécifiques pour adapter l'application des règles du présent règlement, entre autres: les conditions générales régissant la licéité du traitement par le responsable du traitement; les types de données qui font l'objet du traitement; les personnes concernées; les entités auxquelles les données à caractère personnel peuvent être communiquées et les finalités pour lesquelles elles peuvent l'être; la limitation des finalités; les durées de conservation; et les opérations et procédures de traitement, y compris les mesures visant à garantir un traitement licite et loyal, telles que celles prévues dans d'autres situations particulières de traitement comme le prévoit le chapitre IX. Le droit de l'Union ou le droit des États membres répond à un objectif d'intérêt public et est proportionné à l'objectif légitime poursuivi.

les données à caractère personnel que la demande d'agrément doit mentionner[2]. Le paragraphe 3 précise par ailleurs que la demande est accompagnée de tous renseignements et documents destinés à établir que les conditions requises à l'article 34, notamment celle relatives à la qualification professionnelle, sont remplies.

Alors même que l'honorabilité professionnelle ne figure pas parmi les conditions d'agrément de l'article 34 du projet de loi, il ressort de l'article 35 qu'un contrôle d'honorabilité est effectué[3] :

> « *L'honorabilité professionnelle s'apprécie sur base des antécédents judiciaires des responsables, des informations obtenues auprès du Ministère Public de tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans et de tous les éléments susceptibles d'établir une bonne réputation des responsables et qu'ils présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable.* »

Cet article prévoit par ailleurs la production d'un extrait du bulletin n°3 du casier judiciaire.

S'il y a lieu de féliciter les auteurs du projet pour avoir instauré une base légale prévoyant le principe d'une enquête d'honorabilité, conformément à l'article 6, paragraphe 3, du RGPD, ces dispositions ne sont toutefois pas suffisamment précises.

Ainsi, il ne ressort pas clairement du texte qui procédera au contrôle d'honorabilité, ni quelle(s) personne(s) ferai(en)t l'objet du contrôle d'honorabilité. En effet, l'article 35, alinéa 1er, du projet de loi évoque les antécédents judiciaires des « responsables » tandis qu'il résulte des alinéas suivants du projet de loi que les « responsables » et « membres du personnel du service » doivent produire un extrait du casier judiciaire.

De plus, il y a lieu de s'interroger sur ce que recouvre la notion « d'antécédents judiciaires ». La CNPD comprend que le ministre ne se baserait pas uniquement sur les inscriptions au casier judicaire mais qu'il pourrait également obtenir des « informations » auprès du Ministère public. Cependant, ces « informations » ne sont pas détaillées par le projet de loi ni dans le commentaire des articles. S'agit-il d'informations contenues dans les rapports de police ou procès-verbaux ? S'agit-il d'informations relatives à des faits faisant l'objet d'enquêtes ou d'instructions en cours ? A quels types d'infractions pénales les informations se rapporteraient-elles ?

Une attention particulière devrait être portée au fait qu'il s'agit de données collectées initialement par le Ministère public à des fins de prévention et de détection des infractions pénales, d'enquêtes et de poursuites en la matière ou d'exécution de sanctions pénales qui sont soumises, à ce titre, à la loi du 1er août 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel en matière pénale ainsi qu'en matière de sécurité nationale. Ces données seraient traitées, dans le cadre du présent projet de loi, à des fins administratives pour des finalités ultérieures différentes et donc soumises au RGPD. La CNPD renvoie à ses observations formulées dans son avis relatif au projet de loi n°7691 ayant pour objet de préciser les différentes procédures de contrôle d'honorabilité actuellement prévues dans plusieurs textes de loi relevant de la compétence du ministre de la Justice[4].

En outre, l'appréciation de l'honorabilité professionnelle ne semble pas être limitée à des antécédents judiciaires alors que celle-ci se baserait également sur « *tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans et de tous les éléments susceptibles d'établir une bonne réputation des responsables et qu'ils présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable* ».

Or, il y a lieu de s'interroger sur les catégories de données à caractère personnel qui seraient collectées dans le cadre de l'instruction administrative ou lors de l'appréciation de « la bonne réputation des responsables » ou des « garanties d'une activité irréprochable » desdits responsables, en l'absence de précisions à ce sujet dans le projet de loi.

---

2 Article 36, paragraphe 2, du projet de loi: « *Si le demandeur est une personne morale de droit privé, la demande mentionne son nom, l'adresse et sa forme juridique ainsi que les noms, prénoms, professions et adresses de ses gérants, administrateurs ou autres personnes dirigeantes ou responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.*

Si le demandeur est une personne morale de droit public, la demande mentionne son nom et adresse ainsi que les noms, prénoms, adresses et titres des responsables en charge des tâches missions [sic] énumérées à l'article 30. »

3 Sur la notion « d'honorabilité », il est renvoyé aux observations formulées par la CNPD à ce sujet dans son avis relatif au projet de loi n°7691 (Délibération n°3/AV3/2021 du 10 février 2021 ; Doc. parl. 7691/03, point I.1, page 3).

4 Délibération n°3/AV3/2021 du 10 février 2021 ; Doc. parl. 7691/03, point III.

Au vu de ce qui précède, la CNPD estime que le projet de loi ne répond pas aux exigences de prévisibilité et de précision auxquelles doit répondre tout texte légal qui prévoit une ingérence dans le droit au respect de la vie privée ou qui limite l'exercice du droit à la protection des données personnelles[5].

Enfin, il y a lieu de regretter qu'il n'est pas non plus précisé quels critères ou quel degré de gravité des antécédents seraient pris en compte par le ministre afin d'apprécier l'honorabilité professionnelle. Par exemple, se pose notamment la question si toute inscription au casier judiciaire entraîne automatiquement une appréciation négative en matière d' honorabilité professionnelle ou si, par contre, les inscriptions doivent atteindre un certain niveau de gravité.

Or, en l'absence de telles précisions et étant donné qu'il ne ressort pas clairement du texte du projet de loi quelles données à caractère personnel seraient collectées dans le cadre du contrôle d'honorabilité, la Commission nationale se trouve dans l'impossibilité d'apprécier si ces données sont adéquates, pertinentes et limitées à ce qui est nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées, cela conformément au principe de minimisation des données prévu à l'article 5, paragraphe 1er, lettre c), du RGPD.

En ce qui concerne la production d'un extrait du casier judiciaire, il résulte de l'article 35 du projet de loi que les personnes concernées doivent fournir un extrait du casier judiciaire du pays dont elles ont la nationalité. Il y a lieu de se demander s'il ne serait pas plus pertinent de s'inspirer du système prévu en matière d'autorisation d'établissement qui met l'accent sur le pays de résidence. Ainsi, l'article 2, paragraphe 4, alinéa 1er, du règlement grand-ducal du 1er décembre 2011 déterminant les modalités de l'instruction administrative prévue à l'article 28 de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales dispose que « *[l]orsqu'ils n'ont pas résidé au Grand-Duché de Luxembourg de manière continue depuis au moins 10 années, le dirigeant visé à l'article 4 de la loi ainsi que les personnes visées à l'article 6(2) de la loi fournissent un extrait du casier judiciaire ou un certificat de bonne vie et mœurs émis par le ou les Etats où il a résidé les 10 années précédant la date de sa demande. Si l'Etat de résidence ne délivre pas d'extrait de casier judiciaire ou de certificat de bonne vie et mœurs, une pièce pouvant être considérée équivalente ou un affidavit remplacent ce document.* »

III. Sur le secret professionnel

Selon l'article 39 du projet de loi, « *[l]es responsables du bailleur social ainsi que leur personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions* ».

Le commentaire des articles précise que « *[l]e secret professionnel est particulièrement important dans le domaine d'activités du bailleur social. Il traite notamment des données à caractère personnel des locataires. Même si cette disposition peut être perçue comme superfétatoire dans le cadre de cette loi, les auteurs ont choisi de l'insérer pour souligner l'importance du secret professionnel dans le chef du bailleur social. En cas de violation, le droit pénal trouve application*. »

Malgré ces explications, il pourrait être indiqué de faire expressément référence à l'article 458 du Code pénal en ce qui concerne les sanctions encourues en cas de non-respect du secret professionnel. Les auteurs du projet de loi pourraient notamment s'inspirer de l'article 42 de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données en vertu duquel « *[…] toutes les personnes exerçant ou ayant exercé une activité pour la CNPD sont tenues au secret professionnel et passibles des peines prévues à l'article 458 du Code pénal en cas de violation de ce secret. […]* ».

---

5 En ce sens, V. M. Besch, « Traitement de données à caractère personnel dans le secteur public », Normes et légistique en droit public luxembourgeois, Luxembourg, Promoculture Larcier, 2019, p.469, n°619; V. entre autres CourEDH, Zakharov e. Russie [GCL n"47413/06], § 228-229, 4 décembre 2015.

V. également Délibération n°3/AV3/2021 du 10 février 2021 ; Doc. parl. 7691/03, point II.

IV. Sur le registre national des logements abordables (RENLA)

Parmi les mesures phares que le projet de loi entend introduire pour mettre en œuvre la politique du logement abordable figure la création du registre national des logements abordables[6]. Il y a lieu de saluer le fait que les auteurs du projet de loi aient prévu des dispositions spécifiques relatives à la protection des données personnelles. Néanmoins, un certain nombre de points nécessitent des clarifications.

1. *Sur les finalités*

La notion de « finalité », c'est-à-dire l'objectif poursuivi par le traitement, occupe une place primordiale au sein du RGPD. Aux termes de l'article 5, paragraphe 1er, lettre b), du RGPD, les données à caractère personnel doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne pas être traitées ultérieurement d'une manière incompatible avec ces finalités. De plus, d'autres principes prévus par le RGPD, tels que les principes de minimisation des données[7] ou de limitation de conservation[8], s'apprécient au regard des finalités pour lesquelles les données sont traitées. Par conséquent, il est important que les finalités du RENLA soient clairement définies dans le projet de loi.

Il ressort de l'article 1er, point 4°, du projet de loi que ce registre vise à assurer « *l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable* », cela notamment via la procédure d'attribution détaillée à l'article 60 du projet de loi. Il est regrettable que cette finalité ne soit pas reprise expressément à l'article 76, paragraphe 3, avant-dernier alinéa, du projet de loi qui traite plus particulièrement des finalités du RENLA. Selon cette disposition, « *[l]es données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires, selon les modalités de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données* ». La CNPD s'interroge sur l'utilité de cette référence à la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.

De manière générale, l'article 76, paragraphe 3, avant-dernier alinéa, du projet de loi reste assez vague quant aux finalités poursuivies par le RENLA. Le commentaire des articles fournit beaucoup plus de précisions qui devraient être reprises dans le texte du projet de loi[9]:

« *Le Registre national des logements abordables (RENLA) est une plateforme informatique mise à disposition par le ministère du Logement et qui a pour missions :*

a. Au niveau de la gestion des demandes de logement :

a. la collecte et l'instruction des dossiers des demandeurs-locataires ;

b. la détermination de l'éligibilité d'une demande ;

c. le classement des candidatures selon les critères de priorité, objectifs et mesurables ;

b. Au niveau de la gestion des logements abordables :

a. la collecte des données relatives aux logements abordables pour lesquels les éventuels déficits d'exploitation sont pris en charge sur base d'une convention avec le bailleur social;

c. Au niveau du suivi des locataires :

a. la mise à disposition d'une plateforme de calcul du loyer pour les bailleurs sociaux à travers laquelle les bailleurs sociaux vont gérer les adaptations de loyer en fonction de l'évolution de la situation des communautés domestiques locataires. »

2. Sur les personnes et les logements susceptibles de figurer dans le RENLA

Au vu des finalités du RENLA telles que décrites dans le projet de loi, il paraît que seuls les logements destinés à la location abordable sont concernés, à l'exclusion des logements destinés à la vente

6 Chapitre 6 du projet de loi

7 Article 5, paragraphe 1er, lettre c), du RGPD

8 Article 5, paragraphe 1er, lettre e), du RGPD

9 Doc. parl. 7373/00, p. 71

abordable ou à la vente à coût modéré. Il serait toutefois utile de préciser si le RENLA ne vise que les logements destinés à la location abordable au sens de l'article 11 du projet de loi ou si, par contre, sont également concernés les logements destinés à la location abordable aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants au sens de l'article 12 ainsi que les logements destinés à la gestion locative sociale au sens de l'article 50 du projet de loi.

Or, l'article 76, paragraphe 1er, du projet de loi définit le RENLA comme un « *registre national pouvant répertorier les logements abordables, les acquéreurs et les occupants de ces logements, les demandeurs-locataires, les candidats locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique, ainsi que des bailleurs sociaux […]* ». Le commentaire des articles précise à cet égard que « *[l]e registre sert à la gestion à la fois (1) des logements abordables, donc d'un volet « pierre », (2) des acquéreurs et occupants, des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique, donc d'un volet « humain » ou « client non professionnel », et (3) des bailleurs sociaux, donc d'un volet « client professionnel ».* ».

Cette disposition laisse donc penser que figurent dans le RENLA tous les logements abordables au sens de l'article 3, point 7°, du projet de loi, à savoir tout logement destiné:

– à la vente abordable au sens de l'article 4 ;
– à la vente à coût modéré au sens de l'article 5 ;
– à la location abordable au sens de l'article 11 ;
– à la location abordable aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants au sens de l'article 12 ;
– à la gestion locative sociale au sens de l'article 50.

Par ailleurs, l'article 76, paragraphe 2, du projet de loi énumère les logements qui sont inscrits dans le registre national des logements abordables. Selon le commentaire des articles, « *[l]e grand principe est que tous les logements ayant bénéficié d'une participation financière au sens de la présente loi sont inscrits au registre* ».

Il semble dès lors qu'il y ait une certaine incohérence entre les différentes dispositions du projet de loi, incohérence qui est amplifiée par les explications fournies par le commentaire des articles. Le projet de loi devrait indiquer de manière exhaustive et univoque les finalités poursuivies par le RENLA. En vertu du principe de minimisation, seules les personnes dont le traitement des données à caractère personnel est nécessaire au regard des finalités du RENLA peuvent voir leurs données collectées et traitées.

3. *Sur les catégories de données à caractère personnel*

L'article 77 du projet de loi énumère les catégories de données traitées des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique, à savoir les données relatives à :

1° leur identification ;

2° la nationalité[10] ;

3° une éventuelle mesure de curatelle, tutelle ou autre protection des majeurs ;

4° leur situation socio-économique ;

5° leur lieu de travail et leur employeur ;

6° leur logement actuel ;

7° au logement abordable attribué.

Il y a lieu de noter que cet article ne détermine pas les catégories de données qui seraient traitées pour les acquéreurs et les occupants des logements abordables, tels que visés à l'article 76, paragraphe 1er, du projet de loi. Or, si les données de ces personnes devaient être traitées par le biais du RENLA, le projet de loi devrait indiquer les finalités du traitement ainsi que les catégories de données traitées.

10 Le projet de loi précise que les données relatives à la nationalité peuvent être traitées à des fins statistiques seulement.

Selon le commentaire des articles, les données énumérées à l'article 77 du projet de loi seraient nécessaires à l'évaluation des conditions d'éligibilité et d'attribution d'un logement abordable, ainsi qu'au calcul du loyer de ces logements. En ce qui concerne les données relatives au logement actuel, il est précisé que ces données comprendraient notamment les données relatives au contrat de bail (résiliation, déguerpissement, etc.) et la salubrité (sur la base d'un certificat de l'administration compétente).

Il est louable que les auteurs du projet de loi ont énuméré les catégories de données traitées au sein du RENLA. Il y a toutefois lieu de noter que les articles 57 et 58 du projet de loi mentionnent de manière plus détaillée les critères socio-économiques ainsi que les critères relatifs au logement vacant selon lesquels les logements sont attribués via le registre[11]. Il serait préférable que l'article 77 énumère les catégories de données traitées avec au moins le même degré de précision.

Par ailleurs, l'énumération figurant à l'article 77 du projet de loi semble incomplète. Il ressort par exemple de l'article 57, paragraphe 1er, point 6°, du projet de loi que des données relatives à un éventuel handicap seraient traitées dans le cadre du RENLA sans que cette catégorie de données soit mentionnée à l'article 77 du projet de loi. Il s'y ajoute que les données relatives à un handicap sont à qualifier de catégories particulières de données dites « données sensibles » au sens de l'article 9 du RGPD dans la mesure où elles concernent la santé d'une personne physique. Les traitements de telles données requièrent une protection spécifique et sont soumis à des exigences plus strictes.

Dans le même ordre d'idées, il est regrettable que l'article 77 du projet de loi ne mentionne pas les données auxquelles le ministre pourra accéder en vertu de l'article 78 du projet de loi. D'après la compréhension de la CNPD, ces données sont également susceptibles de figurer dans le RENLA.

4. *Sur le(s) responsable(s) du traitement*

La notion de responsable du traitement joue un rôle important dans l'application du RGPD dans la mesure où elle détermine qui est responsable des différentes règles en matière de protection des données ainsi que la manière dont les personnes concernées peuvent exercer leurs droits[12].

L'article 76, paragraphe 3, du projet de loi précise que le ministre et le bailleur social sont les responsables conjoints du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du registre.

L'article 26 du RGPD prévoit des règles spécifiques pour les responsables conjoints du traitement,. Ainsi, ils doivent définir de manière transparente leurs obligations respectives aux fins d'assurer le respect des obligations que leur impose le RGPD par voie d'accord entre eux, sauf si, et dans la mesure où, leurs obligations respectives sont définies par le droit de l'Union ou par le droit de l'État membre auquel les responsables du traitement sont soumis. La détermination de leurs responsabilités respectives doit notamment porter sur l'exercice des droits des personnes concernées et l'obligation d'information[13].

Il est encore à noter que la notion de responsable (conjoint) du traitement est une notion fonctionnelle en ce qu'elle vise à répartir les responsabilités en fonction des rôles réels joués par les parties. Ainsi, elle repose sur une analyse factuelle plutôt que formelle[14]. Au vu de la multitude de traitements effectués par le biais du RENLA, se pose par ailleurs la question s'il n'y a pas lieu de différencier selon les différents traitements. Il est concevable que le ministre et le bailleur social soient responsables conjoints pour un traitement déterminé alors que seul le ministre soit responsable du traitement pour un autre traitement. En l'espèce, il est difficile d'apprécier si la qualification retenue par le projet de loi correspond à la réalité dans la mesure où le projet de loi reste vague sur de nombreux points. A titre d'exemple, le projet de loi ne précise pas clairement si c'est le ministre ou le bailleur social qui évaluera les critères d'éligibilité par le biais du RENLA.

L'article 76, paragraphe 3, du projet de loi dispose encore que le ministre peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un agent

---

11 Cf. Point V du présent avis

12 V. en ce sens: Comité européen de la protection des données (EDPB), Lignes directrices 07/2020 concernant les notions de responsable du traitement et de sous-traitant dans le RGPD, p. 3., disponibles sous : https://edpb.europa.eu/our-work-tools/our-documents/guidelines/guidelines-072020-concepts-controller-and-processor-gdpr_fr

13 *Ibid*, p.4

14 *Ibid*., p.3 et 12

de son ministère en fonction des attributions de cet agent. La même faculté est prévue pour le bailleur social. La CNPD s'interroge sur le sens à donner à cette disposition. En matière de protection des données, c'est généralement l'organisation en tant que telle, et non une personne au sein de celle-ci, qui agit en tant que responsable du traitement au sens du RGPD. En désignant le ministre comme responsable (conjoint) du traitement, la CNPD comprend que les auteurs du projet de loi ne visent pas le ministre personnellement mais l'autorité administrative que le ministre représente. Même si, dans les faits, une personne physique particulière est désignée pour veiller au respect des règles en matière de protection des données, cette personne ne sera pas le responsable du traitement mais agira pour le compte de l'organisation[15]. Il en résulte que cette disposition peut être omise d'un point de vue protection des données.

5. *Sur la durée de conservation*

Selon l'article 5, paragraphe 1er, lettre e), du RGPD, les données à caractère personnel ne doivent pas être conservées plus longtemps que nécessaire pour la réalisation des finalités pour lesquelles elles sont collectées et traitées. Au-delà, les données doivent être supprimées ou anonymisées.

Alors que l'article 76, paragraphe 2, du projet de loi détermine la durée pendant laquelle les logements sont inscrits dans le RENLA, il y a lieu de regretter qu'aucune disposition similaire n'existe concernant les données à caractère personnel. En l'absence de précisions à ce sujet dans le projet de loi et dans le commentaire des articles, la Commission nationale n'est pas en mesure d'apprécier si, en l'occurrence, le principe de limitation de conservation serait respecté.

Même si la durée de conservation ne doit pas forcément être définie dans le projet de loi, celui-ci devrait *a minima* préciser les critères qui seraient pris en compte afin de déterminer quelle est la durée de conservation proportionnée pour les données à caractère personnel qui serait collectées par le ministre.

6. *Sur l'accès par le ministre aux données détenues par d'autres autorités*

L'article 78 du projet de loi prévoit l'accès par le ministre aux fichiers de plusieurs administrations. Le commentaire des articles précise que cet accès est conçu dans l'intérêt de la simplification administrative et dans le respect de la protection des données.

L'article 78, paragraphe 1er, est rédigé de la manière suivante :

« *(1) En signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire d'inscription, le demandeur-locataire et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique donnent leur consentement explicite à ce que le ministre a accès, pour chaque membre de la communauté domestique, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'État, et à ce qu'il obtient la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande.*

Dans ce cas, le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'attribution d'un logement abordable sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires, demander, pour chaque membre de leur communauté domestique:

1° à l'Administration des contributions directes la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;

c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

---

15 Comité européen de la protection des données (EDPB), Lignes directrices 07/2020 concernant les notions de responsable du traitement et de sous-traitant dans le RGPD, p. 3., disponibles sous : https://edpb.europa.eu/our- work-tools/our-documents/guidelines/guidelines-072020-concepts-controller-and-processor-gdpr_fr, p. 11

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale la transmission des données suivantes :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) la date et la durée de l'affiliation ;

c) la durée de travail hebdomadaire ;

d) le nom, le prénoms [sic]et les coordonnées de l'employeur ;

e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;

5° au Fonds national de solidarité la transmission des données suivantes :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale, et leur montant ;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant ;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale, et leur montant ;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant ;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire, et leur montant ;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation, et leur montant ;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants la transmission des données suivantes: l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide, et leur montant ;

7° à l'Agence pour le développement de l'emploi la transmission des données suivantes : les bénéficiaires des indemnités de chômage et leur montant ;

8° au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions la transmission des données suivantes : l'indication si la personne concernée est demandeur d'un regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3 de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration. »

A. *Sur la terminologie employée*

Il y a lieu de noter que les termes utilisés à l'article 78 du projet de loi ne sont pas constants de sorte qu'il existe des incertitudes quant aux modalités pratiques de l'accès du ministre aux données détenues par d'autres autorités.

L'intitulé de l'article 78, à savoir « Communication de renseignements d'autres autorités », laisse entendre que le ministre n'a pas un accès aux fichiers d'autres autorités mais qu'il se voit transmettre des données. L'utilisation récurrente du terme « transmission » semble aller dans le même sens. Or, cet article dispose à un autre endroit que « *le ministre a accès […] aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'État* ». L'article 79 parle également de l' « accès » du ministre à des renseignements. Par ailleurs, le projet de loi parle de « renseignements des fichiers et base de données » ou encore d' « informations et données »

Pour une plus grande sécurité juridique, il serait souhaitable d'utiliser une terminologie cohérente à travers tout le projet de loi et de clarifier si le ministre dispose d'un accès direct aux données détenues

par d'autres autorités ou s'il peut uniquement demander ponctuellement la transmission de certaines données relatives aux personnes concernées, c'est-à-dire, d'après la compréhension de la CNPD, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique. Pour la suite du présent avis, il est supposé qu'il s'agit d'un accès direct.

B. *Sur la base de licéité*

L'article 78, paragraphe 1er, du projet de loi dispose que « *[e]n signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire d'inscription, le demandeur -locataire et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique donnent leur consentement explicite à ce que le ministre a accès, pour chaque membre de la communauté domestique, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'État, et à ce qu'il obtient la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande.* »

Selon le commentaire des articles, l'accès par le ministre aux fichiers de certaines administrations « *ne peut être exercé que si les toutes les personnes majeures de la communauté domestique du demandeur-locataire y ont expressément donné leur consentement.* »

Le consentement constitue l'une des six bases juridiques, telles qu'énumérées à l'article 6 du RGPD, permettant de traiter des données à caractère personnel. L'article 4, point 11, du RGPD définit le consentement comme « *toute manifestation de volonté, libre, spécifique, éclairée et univoque par laquelle la personne concernée accepte, par une déclaration ou par un acte positif clair, que des données à caractère personnel la concernant fassent l'objet d'un traitement* ». Il ressort du considérant (43) du RGPD qu'il n'est pas probable que des autorités publiques puissent se fonder sur le consentement pour le traitement de données à caractère personnel, dès lors que dans l'hypothèse où le responsable du traitement est une autorité publique, il existe souvent un déséquilibre manifeste des rapports de force entre le responsable du traitement et la personne concernée de sorte que le consentement n'est pas libre. Le RGPD n'exclut pas entièrement le recours au consentement en tant que base juridique du traitement de données par des autorités publiques mais il existe souvent d'autres bases juridiques plus adaptées aux activités des autorités publiques[16]..

En l'espèce, l'article 78, paragraphe 1er, du projet de loi énumère les données que le ministre pourrait consulter dans les fichiers des administrations respectives dans l'hypothèse où les personnes concernées auraient donné leur consentement, ceci « *afin de contrôler si les conditions d'attribution d'un logement abordable sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires* ». Il en résulte que l'accès par le ministre aux données détenues par d'autres administrations poursuit deux finalités distinctes: d'une part, le contrôle des conditions d'attribution d'un logement abordable et, d'autre part, la vérification de l'exactitude et de l'authenticité des données et des pièces fournies par les personnes concernées.

En ce qui concerne la première finalité, à savoir le contrôle des conditions d'attribution[17] d'un logement abordable, il paraît que le consentement ne constitue pas la base de licéité appropriée. En l'espèce, les personnes concernées se trouvent souvent dans une situation financière et personnelle difficile qui amplifie le déséquilibre des rapports de force vis-à-vis du ministre. La Commission nationale estime partant que le traitement en cause devrait plutôt se baser sur l'article 6, paragraphe 1er, lettre c), du RGPD dans la mesure où il est nécessaire au respect d'une obligation légale à laquelle le responsable du traitement est soumis. Le ministre pourrait donc, selon les conditions fixées par le projet de loi, accéder aux données strictement nécessaires au contrôle des critères d'attribution d'un logement abordable. Ainsi, les demandeurs-locataires n'auraient pas besoin de fournir eux-mêmes toutes les données requises, ce qui réduirait considérablement leur charge administrative.

Quant à la seconde finalité, à savoir la vérification de l'exactitude et de l'authenticité des données et pièces fournies par les personnes concernées, la CNPD estime que le consentement n'est, en tout état de cause, pas la base de licéité appropriée. En effet, en cas de refus du consentement, quels seraient

16 V. en ce sens: Comité européen de la protection des données (EDPB), Lignes directrices 5/2020 sur le consentement au sens du règlement (UE) 2016/679 du Comité européen de la protection des données, points 16 et s., disponibles sous : https://edpb.europa.eu/our-work-tools/our-documents/guidelines/guidelines-052020-consent-under-regulation-2016679_fr

17 D'après la compréhension de la CNPD, il s'agit également de vérifier les conditions d'éligibilité définies à l'article 55 du projet de loi. Il y a partant lieu de le préciser dans le texte du projet de loi.

les moyens alternatifs que le ministre mettrait en œuvre ? Ce traitement trouverait sa base de licéité plutôt dans l'article 6, paragraphe 1er, lettre c), du RGPD dans la mesure où il est nécessaire au respect d'une obligation légale à laquelle le responsable du traitement est soumis Par ailleurs, la Commission nationale donne à considérer que la vérification de l'exactitude et de l'authenticité des données serait superfétatoire si le ministre accède lui-même aux données détenues par d'autres autorités de l'État.

C. *Sur les catégories de données*

L'article 78, paragraphe 1er, du projet de loi énumère les administrations aux fichiers desquels le ministre peut accéder ainsi que, pour chaque administration, les catégories de données pouvant être consultées. Tout d'abord, il y a lieu de constater que le projet de loi prévoit que le ministre peut accéder aux fichiers d'un nombre important d' autorités[18] et que les données auxquelles il peut accéder font souvent double emploi. A titre d'exemple, en ce qui concerne le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse, le ministre peut accéder aux données de trois administrations, à savoir l'Administration des contributions directes, le Centre commun de la sécurité sociale et le Fonds national de solidarité, tout en ayant le droit de consulter ces données au registre national des personnes physiques. La Commission nationale voit d'un œil critique cette prolifération d'accès qui ne semble, à première vue, pas être justifiée.

Ensuite, pour un certain nombre de données, il ne ressort ni du texte du projet de loi ni du commentaire des articles pourquoi il serait nécessaire que le ministre y accède dans le cadre du contrôle des conditions d'attribution d'un logement abordable.

D'après la compréhension de la CNPD, le contrôle devrait être effectué au regard des critères d'éligibilité et d'attribution définis par les articles 55 et suivants du projet de loi. Se pose par exemple la question pourquoi il serait nécessaire d'avoir accès aux « données techniques » ou au « titre de propriété » du logement dont la personne concernée serait propriétaire ou usufruitier, étant donné que le simple fait d'être propriétaire ou usufruitier d'un logement est un critère excluant l'éligibilité. Ainsi, il devrait en principe suffire de savoir si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un logement.

La Commission nationale rappelle l'importance du principe de minimisation consacré à l'article 5, paragraphe 1er, point c), du RGPD en application duquel le ministre ne pourra accéder qu'aux données qui sont strictement nécessaires au contrôle des conditions d'éligibilité et d'attribution.

D. *Sur l'accès par le ministre au registre national des personnes physiques*

L'article 78, paragraphe 2, du projet de loi dispose que « *[l]e ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur-locataire, un candidat-locataire et un locataire ou tout autre membre de la communauté domestique, les données à caractère personnel suivantes :*

1° les nom et prénoms ;

2° la nationalité ;

3° le numéro d'identification national ;

4° le sexe ;

5° les date et lieu de naissance ;

6° la date de décès ;

7° l'état civil ;

8° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité

18 À savoir 1° l'Administration des contributions directes ; 2° l'Administration du cadastre et de la topographie ; 3° l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA ; 4° le Centre commun de la sécurité sociale ; 5° le Fonds national de solidarité ; 6° la Caisse pour l'avenir des enfants ;7° l'Agence pour le développement de l'emploi ; 8° le ministre ayant l'Immigration dans ses attributions. De plus, le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national des personnes physiques.

foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le locataire. »

Quant au renvoi au répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales, il y a lieu de noter qu'en vertu de l'article 45 de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales ne s'applique plus aux personnes physiques.

En ce qui concerne le registre national des personnes physiques, tel que prévu par la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, les modalités d'accès et de transmission sont définies par la loi susmentionnée du 19 juin 2013 ainsi que par le règlement grand-ducal du 28 novembre 2013 fixant les modalités d'application de la loi du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques. Alors même que le terme « communication » est utilisé[19], il est supposé que le ministre disposera d'un accès à ce registre, tel que prévu par les textes susmentionnés.

E. *Sur les modalités pratiques de l'accès par le ministre aux données détenues par d'autres administrations*

L'article 79, paragraphe 1er, du projet de loi précise que l'accès « *prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique sur initiative d'un gestionnaire du dossier* ». A cet égard, il y a lieu de noter que le terme « échange » suppose une réciprocité. Or, l'accès du ministre aux données par d'autres autorités est en principe unilatéral dans la mesure où les autres autorités n'ont pas accès aux données figurant dans le RENLA. Il est partant préférable d'adapter la terminologie employée en utilisant le terme « communication ».

L'article 79, paragraphe 2, du projet de loi dispose que « *[…] [l]'accès des agents d'un bailleur social est limité aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires répondant aux besoins spécifiques couverts par son domaine d'intervention et pertinentes pour l'attribution de logements aux personnes parmi lesquelles le choix se fait. Le bailleur social a accès aux données des logements qu'il gère et aux données de ses locataires dans le cadre de l'exercice de son activité de bailleur social* ». Selon le commentaire des articles, « *[c]eci implique que le bailleur social a non seulement accès aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires qui l'ont choisi comme bailleur, mais également à ceux des autres bailleurs sociaux, pour pouvoir travailler utilement* ».

Le commentaire des articles ne fournit pas davantage d'explications sur les raisons pour lesquelles les bailleurs sociaux auraient besoin d'accéder aux données de l'ensemble des demandeurs-locataires, candidats-locataires et locataires. Se pose par ailleurs la question quelle serait l'utilité pour les demandeurs-locataires de choisir le bailleur social en charge de son dossier[20] si, en fin de compte, tous les bailleurs sociaux ont accès à leurs données. Le fait que les bailleurs sociaux puissent accéder aux données des personnes concernées dont ils ne sont pas en charge du dossier est susceptible d'être contraire au principe de minimisation consacré à l'article 5, paragraphe 1er, lettre c), du RGPD.

D'après les termes de l'article 79, paragraphe 3, du projet de loi, « *[s]eules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec le motif de consultation* », ce qui est conforme au principe de minimisation susmentionné. Il est toutefois suggéré d'utiliser la même terminologie que celle employée à l'article 79, paragraphe 5, du projet de loi, à savoir que toute consultation ne peut avoir lieu que pour un motif précis.

Selon l'article 79, paragraphe 4, du projet de loi, « *[l]es demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires ont accès aux données qui les concernent*. » La Commission nationale comprend qu'il s'agit du droit d'accès tel que prévu à l'article 15 du RGPD.

L'article 79, paragraphe 4, du projet de loi dispose que « *[e]n se portant demandeur-locataire ou candidat-locataires, de même que par le fait qu'ils signent un bail pour un logement abordable, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires marquent leur accord à ce que leurs*

19 Cf. Point IV.6. A. du présent avis

20 Article 55, paragraphe 4, du projet de loi

données soient traitées conformément à ce qui précède, ce dont ils sont informés au moment de leur demande et de la signature d'un bail. L'opposition de leur part à ce que les données les concernant soient collectées ou traitées emporte de plein droit retrait de leur demande ou résiliation du bail, si cette opposition est maintenue après une information spéciale des conséquences d'un maintien de leur opposition. » Il est évident que la collecte et le traitement d'un certain nombre de données à caractère personnel sont indispensables dans le cadre du projet de loi sous avis et que l'opposition des personnes concernées est susceptible de rendre impossible le traitement de leur demande ou encore le maintien du bail. Il est toutefois regrettable que cette disposition, en se référant à l'accord donné par les personnes concernées, crée une certaine confusion quant à la base de licéité sur laquelle sont basés les traitements de données effectués. La CNPD estime que ces traitements devraient être basés sur l'article 6, paragraphe 1er, lettre c), du RGPD dans la mesure où les traitements sont nécessaires au respect d'une obligation légale à laquelle le responsable du traitement est soumis. Tel qu'expliqué sous le point IV.6.B. du présent avis, le consentement ne constitue une base juridique appropriée que si le consentement est réellement libre, ce qui ne semble pas être le cas en l'espèce. L'article 79, paragraphe 4, du projet de loi peut partant être omis.

L'article 79, paragraphe 5, du projet de loi fournit des précisions quant au fonctionnement du système informatique en disposant ce qui suit :

« *Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :*

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;

2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ; la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracées dans le système informatique mis en place ; les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées. »

La Commission nationale se félicite que le projet de loi prévoit le principe du contrôle de l'accès aux données par le biais de la journalisation. Elle suggère néanmoins de porter la durée de conservation des données de journalisation à cinq ans, ce qui correspond par ailleurs au délai de prescription des délits tels que la violation du secret professionnel prévu à l'article 458 du Code pénal.

V. Sur l'attribution des logements abordables via le RENLA

Aux termes de l'article 1, point 1°, du projet de loi, le RENLA a pour objectif d'assurer « *l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable* ». L'article 31 du projet de loi, intitulé « Attribution des logements », dispose ce qui suit :

« *(1) Le bailleur social attribue les logements abordables vacants de son parc de logements aux candidats-locataires éligibles et classés en rang utile au sens de l'article 58 conformément aux critères d'attribution visés à l'article 59 sur base de l'enquête sociale, sauf si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité.*

(2) Le bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(3) Le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social. »

L'article 60 du projet de loi détaille la procédure d'attribution des logements via le registre :

« *Le bailleur social souhaitant attribuer un logement abordable effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.*

Le registre génère une liste réduite de candidats-locataires remplissant les conditions d'attribution prévus aux articles 57 et 58 dans un ordre de priorité établi sur base des informations fournis au registre.

Le bailleur social propose le logement vacant à un des candidats-locataires de la liste réduite sur base d'une évaluation par enquête sociale des critères fixés à l'article 59. […] »

Par la suite, l'article 60 énumère les cas de figure dans lesquels le bailleur social n'est pas obligé de choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste réduite, cela afin de garantir une certaine mixité sociale de locataires.

Dans l'exposé des motifs, les auteurs du projet de loi expliquent que « *[…] afin de ne pas alourdir inutilement la charge administrative des bailleurs sociaux, des critères facilement mesurables sont appliqués dans un premier temps, pour tout candidat-locataire. Ces critères sont liés par exemple au logement actuel de la communauté domestique, au titre de l'occupation de celui-ci et à la situation socio-économique.*

Afin de tenir compte d'une correspondance entre la composition du ménage du candidat-locataire et du logement potentiellement vacant et des préférences géographiques, voire du cadre de vie actuel du candidat-locataire, ce premier set de critères est complété par une évaluation supplémentaire automatisée du candidat par rapport à un logement donné, en fonction de sa typologie et de sa situation géographique.

Sur base d'une « short-list » des candidats-locataires, le bailleur social pourra choisir ensuite le locataire dont la priorité aura été confirmée lors d'une enquête sociale et qu'il juge être le mieux adapté au logement effectivement vacant. C'est lors de cette troisième phase, qui se concentre sur les membres de la communauté domestique que l'évaluation du facteur humain est la plus prononcée. Par conséquent, elle implique nécessairement une enquête sociale. ».

1. *Sur le profilage et la prise de décision automatisée*

Selon la compréhension de la Commission nationale, la procédure d'attribution des logements abordables via le RENLA comporte un profilage des personnes concernées et, au moins dans un premier temps, une prise de décision automatisée. S'il est vrai que le profilage et la prise de décision automatisée peuvent offrir des avantages, tels qu'une efficacité accrue et des économies de ressources, ils peuvent également poser des risques importants pour les droits et libertés des personnes qui nécessitent des garanties appropriées. En effet, le profilage peut perpétuer les stéréotypes existants et la ségrégation sociale ou encore conduire à un déni de services et de biens ainsi qu'à une discrimination injustifiée[21].

L'article 4, point 4, du RGPD définit le profilage comme « *toute forme de traitement automatisé de données à caractère personnel consistant à utiliser ces données à caractère personnel pour évaluer certains aspects personnels relatifs à une personne physique, notamment pour analyser ou prédire des éléments concernant le rendement au travail, la situation économique, la santé, les préférences personnelles, les intérêts, la fiabilité, le comportement, la localisation ou les déplacements de cette personne physique* ».

Ainsi, le profilage est composé de trois éléments, à savoir :

– il doit s'agir d'une forme de traitement automatisé;
– il doit être effectué sur des données à caractère personnel; et
– l'objectif du profilage doit être d'évaluer les aspects personnels d'une personne physique[22].

Selon l'exposé des motifs, lu en combinaison avec le commentaire des articles, les critères facilement mesurables énumérés à l'article 57 du projet sont évalués, dans un premier temps, pour tout candidat-locataire par l'outil informatique du registre. Dans un deuxième temps, « *ce premier set de critères est complété par une évaluation supplémentaire automatisée du candidat par rapport à un logement donné, en fonction de sa typologie et de sa situation géographique* », c'est-à-dire par rapport aux critères d'attribution énumérés à l'article 58 du projet de loi. Dans une troisième phase, le bailleur social pourra choisir, sur base d'une liste réduite des candidats-locataires générée par le RENLA, le

21 Groupe de travail « Article 29 » sur la protection des données, Lignes directrices relatives à la prise de décision individuelle automatisée et au profilage aux fins du règlement (UE) 2016/679 (WP251rev.01), p.6, approuvées par le Comité européen de la protection des données (CEPD) le 25 mai 2018, disponibles sous : https://ec.europa.eu/newsroom/article29/items/612053/en

22 *Ibid*., p.7

locataire dont la priorité aura été confirmée lors d'une enquête sociale prévue à l'article 59 du projet de loi.

Il en résulte que les candidats-locataires qui ne sont pas inclus dans la liste réduite et qui, de ce fait, ne se verront pas attribués un logement abordable font l'objet d'une décision individuelle fondée *exclusivement* sur un traitement automatisé. En effet, ce n'est que lors de l'enquête sociale que l'intervention d'un être humain est prévue. Or, l'article 22, paragraphe 1er, du RGPD dispose que « *[l]a personne concernée a le droit de ne pas faire l'objet d'une décision fondée exclusivement sur un traitement automatisé, y compris le profilage, produisant des effets juridiques la concernant ou l'affectant de manière significative de façon similaire.* » L'article 22, paragraphe 2, du RGPD énumère les exceptions dans lesquelles l'interdiction de prendre des décisions fondées exclusivement sur un traitement automatisé ne s'applique pas. En vertu de l'article 22, paragraphe 2, lettre b), du RGPD, l'interdiction ne s'applique pas « *lorsque la décision est autorisée par le droit de l'Union ou le droit de l'État membre auquel le responsable du traitement est soumis et qui prévoit également des mesures appropriées pour la sauvegarde des droits et libertés et des intérêts légitimes de la personne concernée* ». Ainsi, la législation d'un Etat membre peut autoriser la prise de décision automatisée, à condition qu'elle prévoie également des mesures appropriées pour sauvegarder les droits et libertés et les intérêts légitimes de la personne concernée.

Selon le considérant (71) du RGPD, « *[e]n tout état de cause, un traitement de ce type devrait être assorti de garanties appropriées, qui devraient comprendre une information spécifique de la personne concernée ainsi que le droit d'obtenir une intervention humaine, d'exprimer son point de vue, d'obtenir une explication quant à la décision prise à l'issue de ce type d'évaluation et de contester la décision.* »

En ce qui concerne les candidats-locataires figurant sur la liste réduite, ceux-ci ne font pas l'objet d'une décision individuelle fondée *exclusivement* sur un traitement automatisé, mais il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'une prise de décision fondée sur le profilage.

Le principe de transparence qui sous-tend le RGPD implique que les responsables du traitement doivent veiller à expliquer clairement et simplement aux personnes concernées la manière dont fonctionnent le profilage et le processus décisionnel. Par ailleurs, la Commission nationale préconise que les modalités d'évaluation et de pondération des critères d'attribution ainsi que les modalités de la procédure d'attribution soient précisées par un règlement grand-ducal, cette faculté étant prévue par le projet de loi. Il est à cet égard regrettable que les projets de règlements grand-ducaux n'ont pas été communiqués en même temps que le projet de loi.

Enfin, il y a lieu d'attirer l'attention des auteurs du projet de loi sur l'article 35, paragraphe 3, lettre a), du RGPD selon lequel une analyse d'impact relatif à la protection des données est notamment requise lorsqu'il s'agit d'une « *évaluation systématique et approfondie d'aspects personnels concernant des personnes physiques, qui est fondée sur un traitement automatisé, y compris le profilage, et sur la base de laquelle sont prises des décisions produisant des effets juridiques à l'égard d'une personne physique ou l'affectant de manière significative de façon similaire* »[23].

2. *Sur l'enquête sociale*

Aux termes de l'article 59 du projet de loi, « *[d]ans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale, sont évalués dans le chef du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique des critères d'attribution regroupés dans les catégories suivantes :*

1° la situation socio-familiale ;

2° la situation socio-économique ;

3° la situation financière ;

4° l'état du logement actuel et la situation de précarité relative au logement ;

5° le cas échéant, les besoins spécifiques visés par l'objet social du bailleur social ;

---

23 Pour plus de précisions : Groupe de travail « Article 29 » sur la protection des données, Lignes directrices concernant l'analyse d'impact relative à la protection des données (AIPD) et la manière de déterminer si le traitement est « susceptible d'engendrer un risque élevé » aux fins du règlement (UE) 2016/679 (WP 248 rév. 01), approuvées par le Comité européen de la protection des données (CEPD) le 25 mai 2018, disponibles sous : https://ec.europa.eu/newsroom/article29/items/611236/en

6° le cas échéant, d'une situation d'urgence particulière.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1er. »

Il résulte du commentaire des articles que « *[l]es agents compétents du bailleur social, ou le cas échéant un prestataire externe, procèdent à une analyse globale de la situation des candidats-locataires, à la suite d'une anamnèse circonstanciée, d'une visite à domicile, ainsi que, le cas échéant, de l'avis d'autres professionnels. Ils basent leur analyse sur des critères regroupés dans quatre catégories principales, à savoir (1) la situation socio-familiale, (2) l'éducation et l'occupation professionnelle, (3) la situation financière, (4) l'état du logement actuel et la situation de précarité relative au logement. La durée pendant laquelle un candidat-locataire attend déjà l'attribution d'un logement n'entre en ligne de compte que si, par ailleurs, il se trouve en situation ex aequo avec un autre candidat-locataire.* » La CNPD se demande si le Fonds du Logement est visé par le terme « prestataire externe ». En effet, l'article 31, paragraphe 3, du projet de loi dispose : « Le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social ». En tout état de cause, une attention particulière devrait être portée, lors de la mise en œuvre du projet de loi, à la détermination des responsable(s) du traitement, et, le cas échéant, des sous-traitants.

Le commentaire des articles poursuit : « *Si le bailleur social, conformément à son objet social, offre par ailleurs des prestations ciblées à ses locataires, il évalue encore les besoins spécifiques du candidat-locataire. Les besoins spécifiques peuvent être de diverses natures et être adaptés en fonction de l'évolution de la société, de sorte qu'il est impossible de les énumérer limitativement dans la loi.*

Les bailleurs sociaux qui accueillent les locataires confrontés à une situation d'urgence particulière, comme par exemple une situation d'urgence provoquée par une mesure de déguerpissement, évaluent aussi ces situations. »

Il est regrettable que le texte du projet de loi reste très vague quant au contenu de l'enquête sociale qui est susceptible de constituer une intrusion importante dans la vie privée[24]. Ainsi, l'article 59 du projet utilise des termes assez généraux, tels que « situation socio-familiale » ou « situation socio-économique » sans toutefois préciser les critères d'attribution qui seraient regroupés dans ces catégories. Il résulte du commentaire des articles que l'enquête sociale ne se limiterait pas à un examen des informations fournies par le candidat-locataire ou communiquées par d'autres autorités en vertu de l'article 78 du projet loi mais que les assistants sociaux pourraient notamment procéder à une visite à domicile et demander l'avis d'autres professionnels. Le projet de loi devrait définir clairement les investigations qui pourraient être effectuées dans le cadre d'une enquête sociale. A cet égard, il y a lieu de noter que l'article 83 du projet de loi dispose expressément que des agents sous l'autorité du ministre pourraient effectuer des visites des logements. Une telle disposition n'est cependant pas prévue en matière d'enquêtes sociales.

Quant à l'avis d'autres professionnels, il est renvoyé à l'article 458 du Code pénal en vertu duquel « *[l]es médecins, chirurgiens, officiers de santé, pharmaciens, sages-femmes et toutes autres personnes dépositaires, par état ou par profession, des secrets qu'on leur confie, qui, hors le cas où ils sont appelés à rendre témoignage en justice et celui où la loi les oblige à faire connaître ces secrets, les auront révélés, seront punis d'un emprisonnement de huit jours à six mois et d'une amende de 500 euros à 5.000 euros* ». Le projet de loi ne devrait-il pas prévoir une disposition permettant aux professionnels de déroger à ce secret ?

VI. Sur les dispositions transitoires et finales

L'article 93 du projet de loi a trait au régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social en disposant que « *[d]ans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires. Les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi.* » Selon la compréhension de la CNPD, il s'agit des données à caractère personnel énumérées à l'article 77 du projet de loi[25]. Il y aurait partant lieu de le préciser.

---

24 Cf. Point I. du présent avis

25 Cf. Point IV.3 du présent avis

L'article 95 du projet de loi, quant à lui, a trait au régime transitoire pour l'inscription des logements au registre. Cette disposition semble contenir une erreur matérielle dans la mesure où elle se réfère à « *tous les logements visés par l'article 74, paragraphe 2* ».

L'article 96 du projet de loi dispose ce qui suit : « *La consultation des bases de données d'administrations, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'études ou d'enquêtes scientifiques dans le domaine du logement abordable peut être autorisée par le ministre sur demande dûment justifiée, lequel fixe les conditions et limites sous lesquelles cette consultation pourra être effectuée*. »

Le commentaire des articles précise à cet égard que « *[p]our pouvoir définir ses priorités et ses champs d'action, la politique du logement dépend étroitement des enseignements tirés d'études et enquêtes scientifiques. Ces études et enquêtes ne font que gagner en utilité si les chercheurs ont accès aux bases de données de tous les acteurs impliqués directement et indirectement, à savoir les diverses administrations, les promoteurs sociaux, les bailleurs sociaux et les organismes exerçant la gestion locative sociale. Il va sans dire que ces données sont traitées à des fins scientifiques et dans le respect de la réglementation relative à la protection des données.* »

Il est étonnant de constater que le projet de loi entend conférer au ministre le pouvoir d'autoriser à des tiers d'accéder à des bases de données détenues par d'autres organismes. Il devrait appartenir au responsable du traitement de permettre le cas échéant la consultation des bases de données qu'il détient, cela dans le respect des règles applicables en matière de protection des données. Le RGPD ainsi que la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données encadrent le traitement ultérieur de données personnelles à des fins scientifiques. Selon l'article 5, paragraphe 1er, lettre b), du RGPD, les données personnelles doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne pas être traitées ultérieurement d'une manière incompatible avec ces finalités. Cette disposition précise toutefois qu'un traitement ultérieur à des fins de recherche scientifique n'est pas considéré, conformément à l'article 89, paragraphe 1er, comme incompatible avec les finalités initiales. L'article 89, paragraphe 1er, du RGPD a trait aux garanties appropriées qu'il y a lieu de mettre en place afin de garantir les droits et libertés des personnes concernées, en particulier pour assurer le respect du principe de minimisation des données. L'article 65 de la loi précitée du 1er août 2018, qui implémente l'article 89 du RGPD, précise davantage les mesures appropriées additionnelles que le responsable du traitement doit mettre en œuvre.

La Commission nationale demande partant aux auteurs du projet de loi de revoir l'article 96 du projet de loi qui risque d'être contraire au RGPD.

Ainsi décidé à Belvaux en date du 21 juillet 2022.

La Commission nationale pour la protection des données

Tine A. LARSEN	Thierry LALLEMANG	Marc LEMMER
Présidente	*Commissaire*	*Commissaire*

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/06

N° 7937[6]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

P R O J E T D E L O I

relative au logement abordable portant modification de

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

* * *

AVIS DE L'ORDRE DES ARCHITECTES ET DES INGENIEURS-CONSEILS

(30.9.2022)

SOMMAIRE:

		page
1.	Considérations générales	1
2.	Méthodologie	4
3.	Avis article par article sur le projet de loi n°7937 relative au logement abordable	4

*

CONSIDERATIONS GENERALES

La problématique du logement abordable au Luxembourg constitue un dossier qui tient à cœur de l'OAI et de ses membres. Nombre de citoyens ayant un revenu convenable recherchent actuellement un logement mais n'ont pourtant pas les moyens d'acquérir ou de louer un logement sur le marché privé. Avoir accès à un logement devrait être un droit fondamental et le foncier ne devrait pas être un objet spéculatif.

Ainsi, il est urgent d'une part de légiférer dans l'objectif, entre autres, qu'une quantité massive de terrains constructibles soit mobilisée en faveur de la collectivité étant donné la petite part de ceux-ci en proportion dans le giron du secteur public[1].

Nous renvoyons à nos avis récents :

– Avis OAI sur le projet de loi n°7648 relative au Pacte logement avec les communes[2]
– Position OAI « Logement abordable : Soignons enfin le « mal de terres » ! »[3]

---

1 Nous renvoyons à nos propositions en pages 8 à 12 du bulletin d'information OAI n°86 « Edition spéciale élections législatives 2018 » : https://www.oai.lu/files/Bulletin/Bulletin_OAI_86_PAGES_BD.pdf

2 Document parlementaire 7648[12] et https://www.oai.lu/files/Avis/2021/Avis_OAI_PDL7648_PacteLogement2-0_20210608.pdf

3 https://www.oai.lu/files/Avis/2021/Position_OAI_logement_abordable_soignons_enfin_le_mal_de_terres_20210702.pdf

D'autre part et dans l'objectif d'assurer une cohésion sociale, il importe de livrer des logements abordables de qualité, durable ce qui nécessite d'apporter un soin particulier à la conception des projets, aussi bien ceux de promoteurs publics que ceux de promoteurs privés, étant entendu qu'économiser sur la conception ou la construction annule les bienfaits sociétaux recherchés et n'impacte que très marginalement le prix final du logement.

Nous supposons dans ce cadre que la conception des logements abordables devra être soumise aux exigences de la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs. En effet, les personnes à besoins spécifiques ont souvent des difficultés similaires aux ménages monoparentaux (divorce, perte d'emploi etc..) pour trouver des logements abordables et aménageables. Garantir la disponibilité de tels logements est une tâche qui doit revenir aux promoteurs publics.

Sans changement, notre modèle sociétal devra alors être repensé, et nous ne pourrons plus échapper à une discussion sur notre croissance (réticence des travailleurs et entreprises à s'installer au Luxembourg) sans oublier la pertinence d'une réflexion nécessaire face à la crise climatique.

Suite à la sollicitation du Ministère du Logement, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (**OAI**), a rédigé le présent avis, après examen du texte du projet de loi[4].

Au sujet de l'exposé de motifs, l'OAI présente les remarques générales suivantes :

– L'OAI accueille favorablement la création du **Registre national des logements abordables** (RENLA) qui permet d'avoir une vue globale et transparente sur les demandes en logement et peut ainsi contribuer à une réalisation plus ciblée de typologies de logement. Cependant, il serait utile de compléter les critères par des critères liées aux communes.
– L'OAI regrette que le projet de loi ne prévoie pas **davantage l'implication des promoteurs privés** pour pallier à la crise du logement, mais uniquement les promoteurs sans but de lucre. Ne devrait-on pas réfléchir aux conditions (limitation du bénéfice ou autre…) pour faire participer des promoteurs privés à la création de logements abordables ?

Au sujet de l'exemption des promoteurs publics de recourir à des concepteurs indépendants, l'OAI est d'avis qu'elle donne **un mauvais signal des pouvoirs publics à rebours de l'importance de proposer des logements abordables de qualité**.

En outre, selon notre analyse, une telle exemption est déjà prévue par l'actuel article 3 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions de l'architecte et ingénieur-conseil[5]. Dans son avis du 9 février 2022 sur le projet de loi n°7932[6], l'OAI s'est d'ailleurs étonné du retrait de cet article.

Afin de gagner en efficacité et en rapidité, pourquoi ne pas plutôt doubler l'activité des promoteurs publics en attribuant la conception exclusivement aux architectes indépendants et en engageant l'équipe interne du promoteur public à la phase programmation et réalisation de l'objet ?

Par ailleurs, il serait intéressant d'organiser régulièrement des concours pour des projets exemplaires en matière d'habitat abordable à réaliser sur des terrains appartenant aux acteurs publics et privés. Pour nourrir le débat sur ces thématiques importantes, des consultations citoyennes pourront accompagner ces concours rémunérés.

Pour augmenter le nombre de logements abordables dans le futur, il faut **un effort et une activation de toutes les forces vives du pays. Surtout les communes en tant que promoteur public devront jouer un rôle primordial** dans ce domaine, car elles viendront multiplier le nombre des promoteurs étatiques par 50 ! Les communes seront soutenues par les membres de l'OAI qui viendront augmenter le nombre potentiel d'acteurs travaillant sur la problématique du logement le ramenant à plus de 6 000 personnes (nombre de personne travaillant dans le secteur régi par l'OAI). Ceci constitue à nos

---

4 Document parlementaire n°7937

5 Article 3 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions de l'architecte et ingénieur-conseil :
« Sans préjudice des dispositions de l'article 14 alinéa 2 de la loi du 16 avril 1979 fixant le statut général des fonctionnaires de l'Etat et de la loi du 24 décembre 1985 fixant le statut général des fonctionnaires communaux, les dispositions de l'article 2 sont inapplicables aux architectes et ingénieurs-conseils exerçant leur activité en qualité de fonctionnaires publics ou en qualité de salariés d'une personne physique ou morale détentrice d'un agrément gouvernemental, conformément aux articles 5 et 19, (1) a), b) et (2) de la loi d'établissement du 28 décembre 1988, à condition que ces fonctionnaires ou salariés n'exercent leur activité qu'au service respectivement des administrations et collectivités publiques et des employeurs au service desquels ils sont engagés. »

6 Document parlementaire n°7932[1], pages 28 et 29

yeux une capacité de synergie d'envergure en comparaison au potentiel mis à disposition par les deux promoteurs étatiques employant moins de 300 personnes (nombre de personnes travaillant auprès de la SNHBM[7] et du Fonds du Logement[8]).

Les membres OAI sont disposés à sensibiliser les communes à leur rôle de maître d'ouvrage de projets de logement et de promoteur public et à leur apporter leur aide. Nous renvoyons à notre circulaire OAI n°14 aux administrations communales concernant l'assistance des membres OAI aux communes dans le cadre du Pacte Logement[9], qui a été discutée lors de nos concertations régulières avec le Syvicol.

Cependant, la présente loi est peu motivante pour les communes. Dans la lutte contre les prix flambants du marché du logement, **la rapidité de production et le nombre de logements réalisés jouent un rôle primordial**. Si un meilleur environnement n'est pas créé pour ces acteurs, cette loi n'aura qu'un impact mineur sur le problème croissant de la pénurie de logements abordables au Luxembourg.

Dès lors, nous proposons de revoir surtout les éléments suivants du projet de loi afin d'avoir un impact plus important :

1. Art 4 (4) point 6°, **revoir à la baisse** la limite de 60% des unités de logement du projet de vente destinées à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable.
2. **Soutenir les communes par un service étatique en vue de la vente des biens en futur état d'achèvement**. Ce service pourrait être assuré par un des promoteurs publics de l'Etat ou par un nouveau service. En effet, un support aux communes de la part des promoteurs étatiques serait une plus-value, dans le sens où les communes pourraient bénéficier de leurs compétences pour réaliser des projets de construction.
3. **Rembourser l'investissement de 25% de la commune** à travers un loyer à verser par le bailleur social en cas de logements locatifs abordables.
4. Les responsables communaux, de par leur contact régulier avec les citoyens de leur localité, sont en pleine connaissance de leurs besoins et ont donc à cœur de mener des projets de logements abordables et ceci dans l'intérêt général. Pour éviter une rupture de ce lien cher aux élus, et en vue de les motiver à réaliser des logements abordables nous proposons de **compléter le système du RENLA par une couche supplémentaire liée directement aux communes, avec des critères de sélections pouvant être déterminés par le conseil communal de chaque commune**.
5. Dans le cahier des charges technique et architectural pour les logements abordables, déjà disponible depuis 2021, mais pour lequel une base légale est désormais créé, il est préconisé **la limitation du nombre d'emplacements de stationnement privés** afin d'inviter les communes à favoriser cette approche. L'impact des demandes du nombre d'emplacement par les différents règlements grand-ducaux peut en effet être assez important sur un projet de logements. Cependant, il faudra **une vraie concertation avec le Syvicol et une base légale afin que les communes puissent déroger à leurs prescriptions du PAG** dans le cadre des projets de logements abordables.
6. L'introduction des notions de **logements innovateurs et de logements résilients au changement climatique** crée une possibilité de réaliser des **concepts plus ambitieux** également dans le domaine du logement abordable. Cependant, les critères pour ce type de logements doivent être clairement définis (voir aussi commentaire par article).
7. Une « coopérative de logements » peut devenir promoteur sans but de lucre si elle est reconnue société d'impact sociétal. Tel était déjà le cas sous le régime de la loi de 1979. L'OAI se pose la question si cela concerne également les *Baugruppen* où chaque partie est propriétaire de son logement contrairement au modèle de coopérative.

L'OAI se pose la question à quel horizon temporel les règlements grand-ducaux mentionnés dans le projet de loi seront disponibles.

Nous tenons à rappeler dans ce contexte la position de l'OAI quant à l'importance de l'élaboration d'un **paquet complet – regroupant lois et règlements grand-ducaux d'exécution –** afin d'éviter des phases d'incertitude qui favorisent la judiciarisation du secteur. L'OAI en outre a la conviction que la

---

7 Nombre de salariés sur l'année 2021 : 140 (Rapport annuel SNHBM Année 2021)

8 Nombres d'employés en moyenne sur l'année 2020 : 134 (Rapport annuel Fonds du Logement Année 2020)

9 https://www.oai.lu/files/Publications/Circulaires_aux_administrations_communales/Circ_n14_services_membres_OAI_Pacte_Logement.pdf

réalisation de tests sur des projets réels avant le vote de la loi ainsi que l'établissement de guides pratiques à publier avant l'entrée en vigueur de la loi sont autant d'initiatives importantes afin de préparer le secteur à l'application de la loi.

Il serait également utile de prévoir une digitalisation intelligente des procédures prévues au présent projet de loi afin d'optimiser leur efficience.

*

METHODOLOGIE

Le présent avis a été établi notamment suite à l'analyse par le Conseil de l'Ordre et par le groupe de travail OAI « Avis OAI sur le plan sectoriel logement ».

*

AVIS ARTICLE PAR ARTICLE SUR LE PROJET DE LOI N°7937 RELATIVE AU LOGEMENT ABORDABLE

Chapitre 1er – Généralités (articles 1 à 3)

Les articles de ce chapitre ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Chapitre 2 – Promoteur social (articles 4 à 29)

Article 4 Réalisation de logements destinées à la vente abordable

Ad alinéa (3) Logements résilients au changement climatique

Le principe d'accorder une augmentation de la participation pour un logement particulièrement résilient au changement climatique est accueilli favorablement.

Cependant la définition d'un tel logement n'est pas claire et doit être précisée. Nous supposons qu'elle le sera dans un règlement grand-ducal à venir.

L'article prévoit que le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. **Il sera important que ladite commission soit composée d'hommes et femmes de l'art**, membres de l'OAI, et le cas échéant, conseillers logement, pouvant juger correctement le respect des critères prédéfinis.

Ad alinéa (4) Point 6° « au moins 60 pour cent des unités de logement du projet de vente sont vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable, le reste pouvant être vendu à des acquéreurs éligibles pour la vente à coût modéré »

Bien que les seuils pour les acquéreurs éligibles pour la vente abordable aient été revu à la hausse ceci peut constituer un risque élevé pour les communes en tant que promoteur public. A titre d'exemple, le projet Molter à Mondercange a montré qu'il peut être difficile d'atteindre les 60% d'acquéreurs. Ceci aura comme conséquence pour le promoteur public de perdre toutes les aides à la pierre, même si 59% sont atteint. Il semble logique de demander un seuil minimal de logements dans le régime de la vente abordable pour justifier un certain effort administratif qui en résulte, mais ne serait-il pas plus motivant et important de savoir que chaque logement abordable créé est louable ? **Nous proposons de diminuer ce seuil considérablement (par exemple à 30%)** pour diminuer le risque d'une perte totale des aides.

Article 11 Réalisation de logements destinée à la location abordable

Ad alinéa (3) Logements innovateurs

Le principe d'accorder une augmentation de la participation pour un logement à caractère innovateur est accueilli favorablement.

Cependant la définition d'un tel logement n'est pas claire et doit être précisée. Nous supposons qu'elle le sera dans un règlement grand-ducal à venir.

Il est seulement cité dans la fiche financière « Le projet doit par exemple appliquer une technique de construction inédite ou utiliser des matériaux de construction jamais utilisés jusqu'alors. ».

L'article prévoit que le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. **Il sera important que ladite commission soit composée d'hommes et femmes de l'art** membres de l'OAI, et le cas échéant, conseillers logement, pouvant juger correctement le respect des critères prédéfinis.

S'agira-t-il de la même commission que celle prévue à l'Article 4 alinéa 3 ?

Article 13 Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

Ad alinéa (3) Capital propre investi

Le fait que les communes soient exclues de la rémunération du capital propre investi (au moins 25% des coûts d'investissement d'un projet de logement locatif abordable) **constitue un frein important dans l'activation de la majeure partie de la force vive du pays pour remédier au problème du logement**. En effet, étant donné que les participations financières de l'Etat sont plafonnées selon l'article 14 du présent projet de loi, l'investissement des communes peut largement dépasser les 25% de l'investissement total d'un projet de construction.

Dès lors, ceci est loin d'être motivant pour les communes qui devront également supporter tous les autres frais consécutifs à la réalisation de logements supplémentaires dans leur communes (équipements publics). A ce niveau, il s'agit plutôt de l'effectivité des mesures et de l'activation de la force vive du pays qu'une question de montant absolu d'investissement. Le retour sur investissement des communes pourra être un élément-clé dans la prise de décision au sein des conseils communaux pour les projets de logements abordables locatifs.

De même **le paiement des 75% de subvention à travers le loyer versé par le bailleur social à la commune sur plusieurs années constitue un frein important dans la motivation des communes** à se lancer. En effet, un investissement de 100% de la part de communes est demandé ponctuellement pour réaliser le projet. Ceci pèsera lourd sur les budgets des communes et n'aura en aucun cas un effet de déblocage de ceux-ci, au contraire. Ainsi l'objectif ultime de cette loi risque de ne pas être atteint.

Chapitre 3 – Bailleur social (articles 30 à 49)

Les articles de ce chapitre ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Chapitre 4 – Gestion locative sociale (articles 50 à 54)

Les articles de ce chapitre ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Chapitre 5 – Bail abordable (articles 55 à 75)

Article 58 – Critères d'attribution relatifs au logement vacant

Afin d'accroitre le champ d'intervention des communes en tant que promoteurs publics, nous plaidons pour l'**ajout d'une couche supplémentaire de critères d'attribution relatifs aux logements vacants, pouvant être émise par le conseil communal**, au bénéfice des logements abordables réalisés dans leur propre commune. En effet ceci motivera les élus à lancer des projets de logement abordables en sachant qu'ils peuvent agir en ligne directe pour leurs citoyens en particulier, tout en gardant une ouverture secondaire pour des candidats en dehors de leur secteur électoral.

Chapitre 6 – Registre national des logements abordables (articles 76 à 84)

Les articles de ce chapitre ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Chapitre 7 – Voies de recours et dispositions financières (articles 85 à 86)

Les articles de ce chapitre ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Chapitre 8 – Dispositions modificatives (articles 87 à 90)

Les articles de ce chapitre ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Chapitre 9 – Dispositions transitoires et finales (articles 91 à 99)

Les articles de ce chapitre ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

*

L'OAI est en mesure de marquer son accord sur le présent projet de loi sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

Luxembourg, le 30 septembre 2022

Pour l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

Michelle FRIEDERICI	Marc FEIDER	Pierre HURT
Présidente	*Vice-Président*	*Directeur*

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/05

N° 7937[5]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

P R O J E T D E L O I

relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS DE LA FEDERATION DES ACTEURS DU SECTEUR SOCIAL

(28.9.2022)

La Fédération des acteurs du secteur social au Luxembourg (FEDAS Luxembourg), première fédération d'employeurs du secteur de l'action sociale, a été créée le 14 juillet 1977 par douze associations proches des réalités du terrain. Elle compte aujourd'hui 185 organismes membres, gestionnaires de structures dans les différents secteurs de l'action sociale, du logement, de l'économie sociale et solidaire, de l'enfance, jeunesse et famille, seniors, aide sociale, handicap, protection internationale, inclusion sociale et professionnelle, etc.

Forte de plus de quarante années d'expertise dans la défense du secteur social, la FEDAS Luxembourg est le principal réseau d'organismes à visée sociale ou sociétale au Luxembourg. En tant qu'entente patronale, elle est centrée à la fois sur la défense des intérêts de ses membres et sur l'advocacy en faveur des populations vulnérables.

De ses principales missions qui tiennent, entre autres, à l'élaboration d'avis et recommandations au sujet des dispositions légales, réglementaires et conventionnelles, à la promotion d'un cadre législatif, réglementaire et conventionnel favorable, et, au soutien du progrès social, la FEDAS Luxembourg adresse son avis, par auto-saisine, sur le projet de loi relative au logement abordable et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement et la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

*

Pour la FEDAS Luxembourg, le logement des citoyens vulnérables est une urgence nationale. La pénurie de logements, l'inadéquation entre l'offre et la demande, des prix de location et d'achat très élevés pour les revenus modestes, rendent difficile, voire impossible, l'accès de ces citoyens au logement. La FEDAS Luxembourg salue les efforts du Ministre du Logement Mr Kox et de son administration pour promouvoir le logement abordable et pour œuvrer en faveur d'un droit au logement pour tous au Luxembourg.

Or, les professionnels de terrain engagés dans l'inclusion sociale par le logement se voient, notamment, confrontés sur le terrain à des listes d'attente de plus en plus longues. Dans ce contexte, certains profils de demandeurs de logement tombent « à travers les mailles du filet » et donc n'accèdent pas à

leur « droit au logement », par manque de structures sociétales et/ou légales pour permettre son exercice concret.

Cependant, malgré l'urgence reconnue par tous les acteurs de développer le parc de logements abordables au niveau national, des incohérences au niveau du financement des activités des acteurs sociaux, risquent de freiner, voire même de rendre impossible dans certains cas, leurs activités de construction de nouveaux logements.

La séparation administrative entre le financement de la construction et gestion de logements (Ministère du Logement) et celui de l'accompagnement social des bénéficiaires (Ministère de la Famille) produisent des inadéquations entre les besoins et l'offre réelle en accompagnement social. En d'autres termes, des processus administratifs lents et complexes, dans un domaine où l'urgence sociale est omniprésente, constituent un symptôme d'une mise en œuvre non harmonieuse des politiques sociales à ce sujet. L'action sociale est dès lors bloquée et la précarité du citoyen vulnérable s'accroît.

Promouvoir le logement abordable et réaliser un droit au logement pour toutes les personnes concernées implique une reconnaissance nécessaire des situations multiples qui empêchent l'accès au logement. Pour ce faire et soutenir une réalisation cohérente des politiques sociales en matière de logement, il est fondamental de légitimer un dialogue et une communication structurés entre l'Etat et les représentants de la société civile.

*

La FEDAS Luxembourg émet 11 réflexions fondamentales portant sur le financement de logements abordables par les promoteurs sociaux, le Registre National des Logements Abordables (RENLA) et les statuts et activités des bailleurs sociaux.

1. La rémunération du capital propre investi

Le taux de rémunération du capital investi (max. 1,5% sur le terrain et 2,5% sur la construction), prévu dans le projet de loi, s'avère comme étant extrêmement pénalisant pour les petits promoteurs qui ne disposent pas de beaucoup de fonds propres. Ces associations sans but lucratif (asbl), fondations et sociétés d'impact sociétal (sis), qui sont déjà aujourd'hui actifs sur le marché, doivent financer par des crédits bancaires les 25% du coût de leurs projets immobiliers non pris en charge par les subsides. Actuellement, le loyer demandé des promoteurs sociaux de maximum 10€/m2 permet le remboursement des mensualités de crédit.

Exemple[1] : Aujourd'hui, un appartement de 100m2 acquis à 500.000€ peut être loué à 1.000€/mois pour rembourser une mensualité de crédit de 650€ et couvrir d'autres frais. La nouvelle loi réduira ce « loyer » à 353€ (dans cet exemple : 2, 14% sur capital investi + 130€) ce qui ne couvre même plus la mensualité de crédit avec pour résultat que ces acteurs ne pourront plus continuer leur activité de promoteur social et donc ne plus créer des logements sociaux. Dans son état actuel, cette loi freinera de manière substantielle la création de logements sociaux au Luxembourg !

La FEDAS Luxembourg propose de revoir et d'adapter le taux de rémunération prévu dans la loi, en tout cas pour les 20 premières années pendant lesquelles le promoteur social est obligé de rembourser son crédit. Une autre solution serait de financer 100% des projets immobiliers, comme déjà prévu en cas de la réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale et aux étudiants, de sorte que le promoteur social n'a plus besoin de crédit bancaire. En contrepartie l'affectation au logement abordable ne serait pas limitée dans le temps ou l'État pourrait avoir un droit de préemption en cas de vente par le promoteur social.

2. Les réserves financières et la protection contre les risques

L'activité du promoteur social devra permettre de dégager un surplus de recettes qui pourra être mis en réserve. Le promoteur social devra être capable de faire face à des hausses de prix, des imprévus, des litiges. Une activité de promotion immobilière ne sera pas viable sur le long terme sans les réserves adéquates pour couvrir les risques.

---

1 Cf. Cas de figure détaillé dans : III. Commentaire des articles, article 13, paragraphe 5

La FEDAS Luxembourg propose ainsi que le paragraphe 6 de l'article 13 soit modifié afin de permettre aux asbl, fondations et sis qui sont promoteurs sociaux, de se doter de réserves financières nécessaires pour maintenir leurs activités de promoteur social et pour être protégés contre les risques financiers que cette activité implique.

3. La cohérence entre le Cahier des Charges et les PAG des communes

Le souhait du Ministère du Logement de privilégier une construction plus dense qui doit aller de pair avec un urbanisme tenant compte d'espaces extérieurs de taille adaptée à la densité et de concepts de mobilité permettant une réduction du nombre d'emplacements de stationnement est sans aucun doute valable. Cependant, la pratique montre, que ce souhait est trop souvent en discordance avec les PAG et règlements des bâtisses des communes qui sont actuellement en place et qui ne vont pas être adaptés du jour au lendemain et surtout pas sans la volonté des communes.

En pratique, si le nouveau cahier des charges du Ministère du Logement ne prévoit plus qu'un emplacement de stationnement à l'extérieur par habitation et donc ne financera que cet unique emplacement, le promoteur social sera pénalisé puisqu'il est tout de même obligé de construire les deux emplacements, dont souvent encore un à l'intérieur, comme demandé dans beaucoup de PAG des communes.

La FEDAS Luxembourg préconise que le cahier des charges et l'éligibilité pour l'obtention de l'aide financière pour les projets de logement abordable ne devra en aucun cas pénaliser le promoteur social, si ce dernier est limité par les PAG des communes dans la réalisation de projets plus denses, avec plus de mixité au niveau des typologies de logements et moins d'emplacements de stationnement.

4. Les logements déjà construits et les projets planifiés

La FEDAS Luxembourg s'interroge sur le devenir des logements déjà construits avec des subventions étatiques et des projets de construction en cours lors de la mise en vigueur de la nouvelle loi.

La planification des projets de logements abordables est en cours et ne peut attendre les détails de la nouvelle loi. Afin d'obtenir des financements dans le cadre des constructions d'ensembles les promoteurs sociaux établissent actuellement leur planification financière sur base des règlementations actuellement en vigueur ; c'est-à-dire un loyer maximal de 10€ le m2. Les plans de financement des logements construits et projets planifiés avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi relative au logement abordable risquent de ne pas être viables avec les nouvelles modalités de financement.

LA FEDAS Luxembourg revendique des compensations financières supplémentaires pour les projets existants et ceux dont le budget est finalisé avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, afin d'en garantir la pérennité financière et de ne pas risquer la faillite des promoteurs sociaux déjà actifs aujourd'hui.

La FEDAS Luxembourg souligne que l'incertitude quant à l'application rétroactive des modalités de la nouvelle loi provoque beaucoup d'insécurité chez les promoteurs sociaux asbl, fondations et sis quant au futur de leurs activités et considère qu'une prise de position claire de la part du Ministère du Logement est primordiale.

5. Le Registre National des Logements Abordables

La FEDAS Luxembourg s'interroge sur le processus d'attribution des statuts de bailleur généraliste et spécialisé dans le cadre du RENLA. Qui décide et sur quelle base ? Combien d'autorité de décision reviendra aux bailleurs sociaux quant à l'attribution de leurs logements à des personnes/familles de leurs choix. Quel effet les statuts auront-ils sur le maintien des concepts socio-pédagogique s en place chez certaines organisations[2]?

Si la centralisation de tous les logements abordables et de leurs demandeurs est à la base une évolution positive qui promet plus d'efficacité et d'équité dans le processus d'attribution, la question sur l'autorité de décision dans le processus d'attribution reste préoccupante, pour les acteurs sociaux en

2 cf. chapitre 10 sur les types de bail

termes de l'adéquation entre leurs publics cibles spécifiques et les candidats « choisis » par le Ranking 1 du système RENLA, et pour les communes en termes de la priorisation de candidats ayant déjà vécu sur le territoire de leur commune respective.

Beaucoup de questions sont ouvertes quant au fonctionnement concret du RENLA, à l'attribution dans le cadre du RENLA des statuts de bailleur spécialisé et généraliste et des effets précis produits par l'obtention d'un de ces statuts**. La FEDAS Luxembourg considère qu'il y a un besoin de dialogue entre les acteurs concernés et se tient disponible pour discuter et clarifier toutes ces questions avec les représentants du Ministère du Logement et des autres acteurs.**

En outre, la mise en place du RENLA nécessitera un effort énorme en termes de collecte, de transfert et d'harmonisation de données ainsi qu'un monitoring continuel de la configuration des différents rankings qui débouchent sur l'attribution des logements. **En tant que groupe de travail fédérant quasi tous les acteurs du logement abordable du secteur social, le GT Logement de la FEDAS Luxembourg constitue une ressource de coordination, d'expertise et d'expérience de terrain pour ces processus d'harmonisation et le monitoring qualitatif et se tient à disposition pour une collaboration sur ces processus.**

6. Les critères d'éligibilité

Par rapport à l'éligibilité du candidat-locataire pour le RENLA**, la FEDAS Luxembourg demande l'introduction de la possibilité de faire des exceptions par rapport à la condition de l'art. 55, paragraphe (1), alinéa 2°.** En effet, le membre qui doit quitter un ménage pour violence domestique et qui est en instance de divorce est peut-être encore co-propriétaire du logement familial et ne pourra donc être candidat-locataire dans le RENLA, bien que le besoin d'un logement abordable peut être réel voire urgent.

7. Le bailleur spécialisé

La politique du logement abordable actuelle a donné naissance à une stratégie poursuivie par le Ministère du Logement, qui empiète largement sur la politique d'intégration propre au Ministère de la Famille. Cette immixtion n'est pas voulue, mais incontournable. En effet, le logement est un moyen de travail social, étant à la base de beaucoup de projets d'inclusion sociale.

D'un autre côté, le travail social est un moyen de rendre possible, de stabiliser et de faciliter des projets de location abordable. En ce qui concerne la stratégie du logement abordable, le Ministère du Logement s'adresse à des citoyens à revenus modestes voire moyens, exclus du 1ier marché du logement. Le Ministère de la Famille, de l'intégration et à la Grande Région s'adresse aussi à des citoyens à revenus modestes, mais ayant en plus des problèmes sociaux et des besoins d'inclusion nécessitant l'intervention de services régis par la loi ASFT[3].

L'accès à un logement abordable, la capacité de loger et de s'acquitter des devoirs de locataire ainsi que la résolution de problèmes sociaux en vue du rétablissement d'une autonomie propre sont les défis à la base des processus d'aide sociale, mises en place par les services ASFT. Ce processus est dynamique, parfois itératif[4] et le logement est un moyen de soutenir ce processus visant l'inclusion et l'autonomie.

Dans ce contexte, l'attribution de logements abordables se doit d'être 'au service' du travail social et ne peut correspondre à une attribution mécanique de logement à travers un registre soumis à des règles rigides (RENLA). Le projet de loi reste muet sur la problématique et le risque d'une dérive est réel.

Voyons donc le projet de loi 7937 pour essayer de comprendre le rôle du bailleur social et la distinction annoncée entre bailleur généraliste et bailleur spécifique. Dans l'exposé des motifs, châpitre 3, point 2, nous lisons :

> « L'identification et la définition séparée du rôle du bailleur social, différenciée de celui du promoteur social permettra également de créer des synergies entre les (grands) promoteurs sociaux et

3 Les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, dont les membres de la COPAS font partie, sont réglées par la loi dite ASFT : **Loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique**

4 Évolution en boucle, permettant de revenir sur des erreurs et de les corriger.

notamment des bailleurs spécifiques qui se sont spécialisés dans l'accompagnement et le suivi social de personnes qui bénéficient simultanément d'une offre de prestation de soins, d'assistance, de guidance, de formation sociale, d'animation ou d'orientation professionnelle, et qui disposent à cet effet d'un agrément prévu par la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique. Ceci permettra de réussir une spécialisation bénéfique de certains acteurs plus particulièrement dans un des domaines nécessaires aux logements abordables. »

La distinction entre bailleur spécifique et généraliste n'apparaît plus en tant que telle dans le texte de loi proposé (articles 1-99). Seul l'article 60 donne une indication :

« Pour le bailleur social dont l'objet social consiste notamment dans l'accueil et l'hébergement de jour et de nuit de personnes qui bénéficient simultanément d'une offre de prestation de soins, d'assistance, de guidance, de formation sociale, d'animation ou d'orientation professionnelle et qui disposent à cet effet d'un agrément prévu par la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, la convention prévue à l'article 44 peut prévoir la possibilité d'attribuer les logements de son parc sans devoir choisir parmi les candidats locataires issus de la liste réduite. Dans ce cas, seules les conditions prévues à l'article 55, paragraphe 1er, et à l'article 56 sont applicables. »

Ce passage suggère donc qu'il y aura un bailleur social « ASFT » (spécialisé) et un bailleur social généraliste sans que ce terme ne se trouve nulle part dans la loi. Dans la mesure où le Fonds du Logement est désigné en tant que bailleur social tout court (avec les Offices sociaux / art. 36) et en tant que bailleur social à défaut (art.55) non soumis à la réglementation ASFT, il est clair qu'il y aura au moins un bailleur social, non ASFT, baptisé pour les besoins de la cause « bailleur social généraliste ».

Pour le Ministère du Logement, d'après l'analyse de la FEDAS Luxembourg et en résumé, les définitions suivantes semblent donc d'application :

- Bailleur social **spécialisé** = bailleur social **avec** service d'accompagnement (social) agréé ASFT ou Office social
- Bailleur social **généraliste** = bailleur social **sans** service d'accompagnement (social) agréé ASFT

En raison du lien fort entre logement abordable et travail social (développé ci-avant), la FEDAS Luxembourg considère que les bailleurs sociaux agréés ASFT doivent impérativement recevoir le statut de bailleur spécialisé et que la possibilité d'attribuer les logements de son parc, sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste réduite du RENLA, doit être possible pour les bailleurs spécialisés.

8. Garantir l'égalité des chances et la mixité sociale

Notons que le « métier » de bailleur social nécessite la mise sur pied d'une entreprise d'une certaine envergure pour rentabiliser le personnel nécessaire. De petits services ou offices sociaux ne seront donc pas en mesure d'organiser une activité accessoire de bailleur social et seront contraints de se tourner vers des bailleurs généralistes pour loger leurs clients. Le risque que les bailleurs généralistes soient moins intéressés à loger des individus et familles socialement très défavorisés met en question l'égalité des chances de l'accès au logement, pourtant poursuivie par la création du RENLA. Comment assurer que des ménages très défavorisés puissent accéder sans péripéties à un logement abordable ?

Une problématique semblable se développera si le promoteur social (une commune p.ex.) peut choisir le bailleur social avec lequel il collabore. Les bailleurs sociaux spécialisés avec des clients très défavorisés auront du mal à constituer et maintenir un parc de logements adapté. Comment assurer une certaine mixité sociale dans ce contexte ?

Pour la FEDAS Luxembourg, il est nécessaire d'inscrire des règles spécifiques de distribution des logements abordables (entre promoteurs sociaux et bailleurs sociaux) dans la loi pour éviter des discriminations et assurer une mixité sociale.

9. Location sociale et travail social : identité et complémentarité des rôles

Passons aux difficultés qui se poseront au niveau professionnel. Un travail social de qualité se réalise dans une relation d'aide, basée sur une confiance mutuelle qui est le ciment d'une collaboration fruc-

tueuse pour résoudre les problèmes du client[5]. Dans cette relation, le client est confident nécessaire car il doit communiquer ses problèmes et faiblesses pour se faire aider. Cette asymétrie le rend vulnérable et il est donc louable que le législateur ait veillé à protéger cette relation par le secret professionnel notamment. Soulignons que ce secret professionnel est obligatoire pour tout professionnel ASFT[6]. L'abus de faiblesse est également puni[7].

Un client locataire qui s'adresse donc à un travailleur social en lui soumettant p. ex ses problèmes de payement de loyer ne devrait pas rencontrer dans cette même personne le bailleur social, tenu à lui réclamer son loyer et ayant le pouvoir de le mettre à la porte. La relation d'aide est dénaturée par une relation bailleur-locataire dans le chef du même couple client professionnel. Pour l'assistant(e) social(e) d'un office social-bailleur social, la situation peut devenir encore plus paradoxale. Face à un client en retard de payement, il/elle est tenu(e) d'accorder les aides matérielles sous la forme la plus appropriée et de pourvoir à la mise à disposition d'un hébergement d'urgence[8]. Donc soit se rétribuer en tant qu'Office social soi même les loyers manquants, soit faire sortir le locataire et le reloger de suite…

Si les fonctions d'aide sociale et de bailleur social sont organisées dans le cadre d'une seule institution, la FEDAS Luxembourg est d'avis que les rôles doivent être clairement séparés au niveau professionnel et doter les institutions des moyens nécessaires pour le faire. Pour assurer un travail social ainsi qu'une gestion des logements de qualité, la séparation devra se faire en termes de personnes assumant les rôles respectifs ainsi qu'au niveau des entités organisationnelles chargées des missions respectives.

10. L'absence du volet social et le besoin de coordination interministérielle

L'accompagnement social se réalise « dans une relation d'aide » en direction d'individus ou de groupes en difficulté, afin de contribuer à la résolution de leurs problèmes.[9] » Les services ASFT en charge et les offices sociaux traitent aujourd'hui toutes sortes de problèmes médico-psycho-sociaux et assureront donc à l'avenir aussi la gestion locative du logement de leur client. Face à ces services, le client n'est donc plus uniquement porteur de problèmes, mais aussi locataire avec des droits et devoirs.

Or, la FEDAS Luxembourg est au regret de constater que le travail d'encadrement du locataire, qui a avant tout une dimension sociale, n'est traité qu'accessoirement dans le texte du projet de loi.

En matière de location abordable, il y a lieu de distinguer trois missions :

1. La gestion du logement (volet légal, comptable et technique)
2. La 'gestion' du locataire, appelée plus correctement :
   a. L'encadrement social lié au logement (ESLL) qui approche le ménage dans son rôle de locataire, c'est-à-dire par rapport aux droits et devoirs qui lui incombent. L'ESSL surtout pour le bailleur *social* doit inclure un soutien pédagogique par rapport au savoir-loger et des programmes ou projets favorisant le vivre ensemble.
   b. L'accompagnement social (AS) au sens large qui soutient le ménage dans la résolution de problèmes (médico-psycho-)sociaux dont il est porteur.

Si AS et ESSL font défaut ou sont déficitaires, la gestion du logement deviendra plus compliquée : cumul de retards de loyer, entretiens des logements insuffisants, nuisances dans le voisinage, conflits, … .

Or, plusieurs bailleurs sociaux assureront à l'avenir à grande échelle la gestion locative de logements pour des locataires avec des droits et devoirs, ainsi qu'avec ou sans problèmes sociaux. Il est vital pour

---

5 Le terme de client en travail social a été discuté maintes fois. Malgré toutes les critiques que l'on peut formuler, le terme ne vise pas à déqualifier le demandeur d'aide sociale, mais à lui donner un statut de client comme pour toute autre prestation économique.

6 Art. 458.: Les médecins, chirurgiens, officiers de santé, pharmaciens, sages-femmes et toutes autres personnes dépositaires, par état ou par profession, des secrets qu'on leur confie, qui, hors le cas où ils sont appelés à rendre témoignage en justice et celui où la loi les oblige à faire connaître ces secrets, le s auront révélés, seront punis d'un emprisonnement de huit jours à six mois et d'une amende de 500 euros à 5.000 euros.

7 Loi du 21 février 2013 portant incrimination de l'abus de faiblesse.

8 Art.7 de la Loi du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale

9 Dictionnaire critique de l'action sociale, sous la direction de Jean-Yves Barreyre, Brigitte Bouquet, André Chantreau, Pierre Lassus, Bayard éditions, collection travail social, décembre 2002

le bailleur social que les services d'encadrement social et d'accompagnement social fonctionnent parfaitement. Sachant que la production de logements abordables va prendre de la vitesse dans les années à venir, il faut veiller en parallèle à un développement adapté des services d'accompagnement et des offices sociaux.

Ainsi, la FEDAS Luxembourg appelle à la création d'une instance de coordination interministérielle (MILO/MISA/MIFA/MEGA…) par la loi. Un dialogue structuré et formalisé entre cette instance et les représentants du secteur social assurera un développement et financement harmonieux de toutes les activités des acteurs du logement abordable tout en assurant une collaboration à la hauteur des défis qui se posent.

11. Les types de baux

Certaines associations mettent l'accent sur leurs locations par une convention sur une durée déterminée et ceci avec un encadrement rapproché. Les bénéficiaires sont principalement ceux du deuxième décile qui risquent de « glisser » dans le premier décile, encadrés par la loi ASFT et qui ont besoin d'un projet de vie concret et réalisable en leurs proposant des objectifs SMART[10] (p.ex. suivre une formation, remboursement de dettes, réaliser des économies). L'expérience du terrain montre que la combination d'une convention à durée déterminée avec la fixation en commun accord des objectifs SMART s'avère bénéfique et valorisant pour certains publics cibles et réalise leur inclusion sociale.

La FEDAS Luxembourg demande donc que le Ministère du Logement accepte que certains contrats de mise à disposition de logements RENLA aient une durée déterminée en fonction de la situation du bénéficiaire et de les reconnaître comme outil pédagogique faisant partie des concepts d'action généraux de certains bailleurs spécialisés.

*

CONCLUSION

À travers les onze points d'attention, la FEDAS Luxembourg tient à souligner les risques qui se dessinent à travers ledit projet de loi et tient aussi à relever ses incohérences. Afin que tous les acteurs puissent coopérer pleinement dans le domaine du logement abordable, que leurs activités soient promues et multipliées, pour travailler ensemble vers le droit au logement pour tous les habitants du Luxembourg, ces risques et incohérences doivent être levés. Sinon la situation des asbl, fondations et sis, qui sont promoteurs et/ou bailleurs sociaux, risque de se détériorer après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi relative au logement abordable.

Du point de vue de la FEDAS Luxembourg, cette coopération devrait se formaliser entre tous les acteurs impliqués. **La FEDAS Luxembourg appelle à la création d'un comité de pilotage pour la réalisation de ce dialogue structuré et met à disposition l'expertise, l'expérience et le savoir-faire de ses membres pour soutenir la mise en place technique et pratique du projet de loi et du RENLA.**

C'est ensemble, ministères, établissements publics, établissements communaux et société civile, que nous poursuivrons au mieux les objectifs louables, cités par l'article 1er du projet de loi.

---

10 spécifique, mesurable, atteignable, réaliste et temporel

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/07

N° 7937[7]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable portant modification de

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(31.1.2023)

Le projet de loi n°7937 relatif au logement abordable (ci-après le « Projet ») sous avis constitue le premier des deux[1] projets de loi actuellement déposés par le Gouvernement en vue de la refonte complète de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement[2] (ci-après la « loi modifiée de 1979 ») qui a été annoncée dans l'accord de coalition 2018-2023. Le Projet et le projet de loi n°7938 prévoient ainsi ensemble l'abrogation de la totalité des chapitres de la loi modifiée de 1979, à l'exception du chapitre 2*sexies* relatif à la certification de la durabilité des logements qui resterait en vigueur pour faire l'objet d'une réforme axée sur la durabilité à un moment ultérieur.

D'après son article 1[ier], le Projet sous avis a pour objectif général de promouvoir l'accès au logement des ménages à revenu modeste afin de concrétiser le « droit au logement » que la proposition de révision constitutionnelle prévoit d'insérer dans la Constitution du Grand-Duché. Il entend ainsi favoriser l'inclusion sociale en répondant à la pénurie de logements abordables à laquelle le Grand-Duché se voit confronté aujourd'hui et il traduit la volonté du Gouvernement d'accélérer l'établissement d'un véritable parc (locatif) immobilier public d'envergure. Selon l'exposé des motifs, étant donné que la loi modifiée de 1979 ne répond plus aujourd'hui aux besoins en matière de construction / rénovation / vente / location de logements subventionnés, le présent Projet vise en particulier une refonte des chapitres se rapportant aux aides pour la construction d'ensembles subventionnés et à la gestion locative sociale (GLS) de ladite loi.

1 Le deuxième projet de loi actuellement déposé étant le projet de loi n°7938 relatif aux aides individuelles au logement.

2 Loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (Mémorial A – *N°16 du 27 février 1979*)

En bref

La Chambre de Commerce :

- reconnaît la nécessité et l'urgence de devoir augmenter l'offre de logements et notamment le parc de logements locatifs subventionnés au Luxembourg ;
- revendique l'ouverture des régimes de location et de vente du Projet aux sociétés de droit privé. Concernant la location, elle propose l'introduction (1) d'une distinction entre le « logement abordable » et « logement social » ainsi que (2) d'une distinction entre « bailleur social » et « bailleur à loyer abordable » ;
- demande, par rapport au bail abordable, que les logements locatifs soient prioritairement réservés aux personnes qui en ont le plus besoin et que les modalités de détermination du revenu et du loyer incorporent une dimension d'incitation au travail ;
- estime que le Projet n'est pas suffisamment précis ni complet quant à l'ensemble des modalités des régimes de vente et de la méthode de détermination du prix de rachat ;
- demande à ce que les activités de « promotion immobilière », de « bailleur » et de « syndic de copropriété » soient séparées dans la pratique et qu'elles ne puissent être exercées conjointement que dans des cas très exceptionnels ;
- salue la création du registre national des logements abordables (RENLA) et la mise en place d'une procédure réglant l'attribution des logements locatifs qui soit plus harmonisée / centralisée / automatisée. Elle se prononce cependant pour une plus grande prise en compte des critères de mixité sociale dans le cadre de l'attribution des logements locatifs.

*

TABLE DES MATIERES

Résumé synthétique	3
Concernant l'approche générale du Projet	6
Considérations générales	9
Concernant les régimes de vente du Projet : des risques persistent	10
Concernant le modèle préconisé par le Projet : vraiment vers une offensive du logement abordable ?	12
Concernant la nécessaire adaptation du modèle : vers une intégration équilibrée du secteur privé à travers une subdivision plus claire	14
Concernant la nécessité de délimiter le périmètre du service d'intérêt économique général poursuivi en vue d'assurer la sécurité juridique	15
Concernant les conditions du bail abordable et la méthodologie de détermination du loyer abordable	16
Concernant la création du registre national des logements abordables (RENLA)	19
Concernant l'accès des travailleurs frontaliers non-résidents aux régimes du Projet	20
Commentaire des articles	21

*

RESUME SYNTHETIQUE

Le logement et la hausse des prix immobiliers constituent depuis de nombreuses années un sujet central du débat socio-économique national et représentent un des défis d'avenir *par excellence* du Luxembourg. Au sens de la Chambre de Commerce, cette évolution constatée demeure corrosive pour la cohésion sociale, pour l'attractivité de l'économie ainsi pour les perspectives de développement socio-économique du pays.

Pour répondre à l'insuffisance de l'offre de logements, la Chambre de Commerce a plaidé à maintes reprises en faveur d'une dynamisation du rythme de création de logements pour le marché privé. Dans ce contexte, elle a notamment recommandé un allègement des procédures d'autorisation en matière d'urbanisme et d'environnement, des mesures variées pour accroître l'offre de terrains à bâtir, tout en proposant la convergence vers une densité de construction plus élevée et qui soit adaptée aux espaces urbanisés.

En parallèle, la Chambre de Commerce a également régulièrement reconnu la nécessité de devoir augmenter l'offre du parc de logements locatifs subventionnés, en demandant notamment à de nombreuses reprises l'ouverture du domaine des logements subventionnés aux sociétés de droit privé.

Quant au Projet, la Chambre de Commerce souligne qu'elle peut souscrire aux objectifs du Projet et qu'elle salue la définition plus claire des régimes, les définitions des rôles de « promoteur social » et de « bailleur social » que le Projet distingue ainsi que l'idée de création du RENLA. Malgré ces points positifs, elle ne peut que s'opposer à l'exclusion des sociétés de droit privé du Projet et elle doit exprimer ses réserves par rapport à certains éléments du Projet qui suscitent un nombre de questions et d'incohérences.

Concernant les régimes de vente du Projet

Par rapport aux régimes de vente, la Chambre de Commerce souhaite attirer l'attention sur le fait que le droit d'emphytéose – qui est un statut intermédiaire entre location et accession à la propriété – ainsi que surtout l'exercice du droit de rachat par un promoteur public, tel que pratiqué actuellement et tel qu'encadré par l'article 9 du Projet, peuvent parfois induire des risques.

En ce qui concerne l'article 9 du Projet qui prévoit la **méthode de détermination du prix de rachat** au profit du promoteur public, elle constate et regrette que les « *primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages* » qui pourront être déduits du prix de rachat payé par l'acquéreur ne sont pas clairement spécifiés et que la minoration du prix pour raison d'usure ne se trouve pas légalement encadrée. La méthode précitée ne spécifie pas non plus de lignes directrices additionnelles pour les promoteurs et ni les règles quant au traitement de certaines dépenses d'équipement qui sont réalisées par les acquéreurs ou qui seraient liées à des travaux d'amélioration ou de rénovation de grande envergure.

Par conséquent, la Chambre de Commerce estime que le Projet n'est pas suffisamment explicite et devrait être complété de manière exhaustive quant à l'ensemble des modalités qui sont supposées orienter les différentes parties prenantes impliquées. Par ailleurs, elle s'attend à ce qu'une sensibilisation sur les risques patrimoniaux potentiels et d'autres désavantages qui peuvent le cas échéant se présenter pour un ménage dans certains cas de figure, soit effectuée de manière appropriée le moment venu.

Elle plaide ainsi aussi pour une formulation plus précise de la méthode de détermination du prix de rachat de l'article 9 du Projet et propose, sous certaines conditions, l'introduction d'un principe de valorisation précis par le promoteur public de certaines dépenses d'équipement et de travaux d'amélioration qui seraient réalisés par un acquéreur en vue du maintien de la qualité du logement acquis. En parallèle, concernant les participations bonifiées et certaines aides qui sont allouées par le promoteur public ou l'Etat à un acquéreur éligible avant d'être déduites lors de la revente au promoteur par l'acquéreur, la Chambre de Commerce se demande finalement si le Projet ne devrait pas retenir dans certains cas une déduction seulement partielle.

Vraiment vers une offensive du logement abordable ?

Le Projet sous avis ambitionne de concrétiser le « droit au logement » et la réforme est supposée constituer un pilier important de l'offensive du logement abordable des autorités dans leur lutte contre la pénurie en la matière.

Si le Projet se fixe donc des objectifs plus qu'ambitieux, la Chambre de Commerce estime en revanche que les moyens dont se dote le Projet pour les atteindre restent loin du compte. En particulier, en comparaison avec la loi modifiée de 1979, elle s'étonne que le Projet écarte cette fois catégoriquement et d'office les sociétés de droit privé des 4 régimes en les excluant de la promotion immobilière sociale, de la gestion locative sociale et également de l'activité du bailleur social. Les sociétés privées ne pourront donc pas prétendre aux participations financières et aux compensations de service public du Projet, et ce alors que le rythme de construction annuel des principaux promoteurs publics reste toujours largement en deçà des niveaux qui seraient théoriquement requis.

Il est prévu que les promoteurs privés pourront potentiellement jouer un rôle dans le « logement abordable » dans le cadre du Pacte logement 2.0 et du nouvel article 29*bis* de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La Chambre de Commerce se permet néanmoins de faire remarquer qu'il n'est pas encore établi dans quelles proportions les promoteurs privés seront effectivement prêts à s'impliquer dans la réalisation de logements abordables pour le compte de communes dans les conditions de l'article 29*bis*, ou s'ils privilégieront la simple cession des fonds réservés au logement abordable.

Compte tenu de l'exclusion des sociétés de droit privé des régimes du Projet, ce à quoi la Chambre de Commerce s'oppose, et du manque de bénéfice à réaliser par les promoteurs en cas de réalisation d'unités de logements dans le cadre de l'article 29*bis*, elle estime que les autorités n'apportent pas vraiment de nouveaux éléments de réponse à la problématique qui consiste à atteindre un niveau de construction de logements abordables durablement plus dynamique.

Concernant la nécessaire intégration du secteur privé

Pour adresser le cœur du problème, la Chambre de Commerce revendique notamment une intégration des **sociétés de droit privé** aux deux régimes de location du Projet et elle demande également une ouverture des régimes de vente.

Afin d'autoriser les professionnels du secteur privé à s'impliquer dans la création de logements abordables, elle prône l'ouverture de la location abordable aux acteurs privés, idéalement aux mêmes conditions qu'applicables aux promoteurs sans but de lucre. Dans ce contexte, elle propose que l'intégration du secteur privé se fasse moyennant l'introduction d'une distinction entre le « logement abordable » et le « logement social » dans le Projet.

En suivant la logique actuelle du Projet, la Chambre de Commerce considère par extension qu'il pourrait également être procédé à une distinction entre un « bailleur social » et un « bailleur à loyer abordable ». Il s'agirait de séparer clairement deux régimes et de les doter de systèmes d'aides distincts, aussi en vue d'une ouverture du régime du bailleur abordable au secteur privé pour rendre possible la création de structures privées de bailleurs à loyer abordable. Une telle distinction entre deux régimes de bailleurs pourrait à ses yeux également être utilement intégrée au régime de la gestion locative sociale.

Une autre possibilité potentiellement envisageable pourrait être l'ouverture à des formes de sociétés d'impact sociétal (SIS) spéciales qui seraient alors créées spécifiquement à cet égard. Dans ce cas de figure, il conviendrait cependant d'éviter que le capital social de telles sociétés SIS soit obligatoirement composé de parts d'impact (sans possibilité de rendement) au sens de la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal.

Concernant les conditions du bail abordable et la méthodologie de détermination du loyer abordable

Par rapport à la méthodologie de détermination du loyer abordable, la Chambre de Commerce prend note des explications des auteurs selon lesquelles elle a été conçue dans l'idée de laisser, après paiement du loyer, à chaque communauté domestique un revenu résiduel qui peut être qualifié de suffisant pour mener une vie décente. Étant donné qu'une communauté domestique avec des revenus plus élevés peut supporter un loyer plus élevé, le Projet envisage également des révisions à la hausse des loyers pour les communautés qui connaîtraient des augmentations de leurs revenus dans le temps.

La Chambre de Commerce estime cependant que les conditions générales du bail abordable ainsi que la méthode de détermination du loyer devraient en parallèle aussi incorporer une véritable dimension d'incitation au travail permettant de favoriser la mobilité sociale.

Elle s'interroge dans ce contexte si les règles de détermination du revenu d'une communauté domestique de l'article 56 ne devraient pas être modifiées afin d'être plus incitatives. Sur le plan de la méthodologie de détermination du loyer et des révisions de loyer suite à des augmentations de revenu, elle constate par ailleurs certaines incohérences similaires. Pour des classes de revenu intermédiaires, le Projet prévoit ainsi dans certains cas des révisions des loyers qui sont en termes relatifs plus importantes que dans des situations où des ménages bénéficient de revenus plus élevés.

Par ailleurs, la Chambre de Commerce note que le Projet prévoit un plafonnement en valeur absolue du loyer à partir d'un certain seuil de revenu et qu'une communauté domestique bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux. Ce dernier droit enlève toute obligation, même à long terme, de quitter un logement locatif abordable dès que le revenu dépasse très significativement les plafonds d'éligibilité. Dans ce contexte, la Chambre de Commerce estime que le fait d'assurer un roulement de l'occupation des logements, soit via des adaptations de loyers ou bien par d'autres moyens légaux, semble indispensable pour garantir que les logements profitent à ceux qui en ont le plus besoin. Le droit au maintien dans les lieux, couplé au plafonnement en valeur absolue du loyer, semble à ses yeux contraire au principe de la sélectivité des aides et au ciblage des personnes visées *a priori* par les nouvelles dispositions.

En vue de réserver les logements locatifs abordables prioritairement aux ménages les plus modestes, la Chambre de Commerce recommande par conséquent soit d'inclure au Projet des échéances au droit au maintien dans les lieux pour des communautés domestiques à partir d'un certain niveau de revenu, soit de supprimer le principe de plafonnement en valeur absolue du loyer abordable à partir d'un certain seuil et d'ouvrir la possibilité pour des éventuelles adaptations à la hausse des loyers. Il pourrait par exemple être considéré d'accorder aux bailleurs la faculté d'appliquer un taux d'effort plus élevé que les 35% en vue de désinciter l'occupation de logements locatifs abordables dans des cas extrêmes.

Concernant la création du registre national des logements abordables (RENLA)

La Chambre de Commerce salue la création du registre national des logements abordables (RENLA) qui est envisagée par le Projet. À ses yeux, il permettra finalement de disposer d'un portrait statistique détaillé et centralisé de l'ensemble du stock de logements du parc immobilier abordable ainsi que de créer une vue d'ensemble et une meilleure compréhension socio-économique des conditions de demande des logements abordables.

La Chambre de Commerce salue au même titre la mise en place, via l'article 60, d'une procédure réglant l'attribution des logements locatifs qui soit harmonisée / centralisée / automatisée, notamment via le recours à l'outil informatique du registre RENLA. Ceci rendra l'attribution des logements locatifs plus homogène à l'échelle nationale, par opposition à la situation actuelle où une grande partie des acteurs attribuent souvent leurs logements sur la base de leurs propres conditions / critères et d'une procédure propre.

En même temps, la Chambre de Commerce estime que pour des complexes résidentiels de plus grande taille ou de véritables « quartiers », la **mixité sociale** constitue un critère qui ne doit en aucun cas être négligé. Elle se demande partant si des critères de mixité sociale ne devraient pas également être directement intégrés dans la méthodologie d'attribution des logements locatifs de l'outil informatique du RENLA.

Concernant l'accès des travailleurs frontaliers non-résidents aux régimes du Projet

En ce qui concerne l'accès des travailleurs non-résidents aux régimes des promoteurs publics, la Chambre de Commerce relève que le Projet ne comprend pas de développements à ce sujet et souhaiterait que la question de l'accès des travailleurs frontaliers non-résidents aux logements abordables soit clarifiée dans le cadre du Projet sous avis.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut pas approuver le projet de loi sous avis.

Appréciation du projet de loi :

Compétitivité de l'économie luxembourgeoise	0
Impact financier sur les entreprises	n.a.
Transposition de la directive	n.a.
Simplification administrative	+
Impact sur les finances publiques	-
Développement durable	+

Légende :

++	très favorable
+	Favorable
0	Neutre
-	Défavorable
--	très défavorable
n.a.	non applicable
n.d.	non disponible

*

CONCERNANT L'APPROCHE GENERALE DU PROJET

Pour atteindre les objectifs susmentionnés, le Projet sous avis propose d'abord une modernisation du système des participations étatiques pour la réalisation de projets de logements ainsi que pour la gestion locative des logements. En même temps, il arrête une terminologie précise du « logement abordable » qui comporterait au total deux sous-catégories pour le volet de la **location** et deux pour le volet de la **vente**. Les principales caractéristiques de ces 4 régimes peuvent être résumées comme suit dans le tableau n°1.

Tableau n°1 :
Continuum du « logement abordable » proposé par le Projet

Régimes de vente	
Logements en vente abordable	*Logements en vente à coût modéré*
• Mis en œuvre par les promoteurs publics • Concession du terrain par voie d'emphytéose et droit de rachat du logement pour le promoteur public pendant toute la durée de l'emphytéose • 60% des communautés domestiques y auraient accès (plafonds d'éligibilité définis à l'annexe I) • La réalisation des logements peut faire l'objet d'une participation financière à hauteur de 50%[3] des coûts éligibles prévus pour ce régime à l'article 14 du Projet • Le promoteur public bonifie certaines participations aux acquéreurs éligibles[4]	• Mis en œuvre par les promoteurs publics • Concession du terrain par voie d'emphytéose et droit de rachat du logement pour le promoteur public pendant toute la durée de l'emphytéose • 70% des communautés domestiques y auraient accès (plafonds d'éligibilité définis à l'annexe I) • La réalisation des logements peut faire l'objet d'une participation financière à hauteur de 50% des coûts éligibles prévus pour ce régime à l'article 14 du Projet • Le promoteur public ne bonifie pas de participations aux acquéreurs éligibles
Régimes de location	
Logements en location abordable	*Logements en gestion locative sociale*
• Logements réalisés soit par les promoteurs publics, soit par les promoteurs sans but de lucre au sens du Projet • 50% des communautés domestiques y auraient accès (plafonds d'éligibilité définis à l'annexe II) • La réalisation des logements peut faire l'objet d'une participation financière à hauteur de 75%[5] des coûts éligibles prévus pour ce régime à l'article 14 du Projet • Versement de participations financières en contrepartie d'une affectation sociale des logements (1) pendant toute leur durée d'existence pour les promoteurs publics ou (2) pendant 40 ans pour les promoteurs sans but de lucre • La gestion locative des logements est assurée par un bailleur social • Le loyer des logements est calculé selon le concept du bail abordable	• La gestion locative sociale peut être exercée par des promoteurs publics / promoteurs sans but de lucre, des bailleurs sociaux et certains organismes au sens de l'article 50 du Projet • La gestion locative sociale consiste en la location et la mise à disposition de logements – appartenant souvent à des propriétaires privés – à des communautés domestiques à faible revenu • Sous condition de convention avec l'État, la gestion des logements peut être éligible à une participation financière • Les logements ne sont pas soumis aux règles du bail abordable et les loyers ne sont pas déterminés selon les règles du loyer abordable

Source : Projet de de loi n°7937 sous avis.

S'agissant du volet **« vente »**, le Projet distingue entre les « logements en vente abordable », catégorie similaire au régime de la vente subventionnée actuellement pratiqué, et les « logements en vente à coût modéré », où le concept est comparable à celui de la vente non-subventionnée. L'article 6 du Projet précise que les prix de vente des unités d'habitation destinées à ces régimes seraient déterminés

3 Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, les montants maximaux éligibles des coûts sont majorés.

4 La participation financière relative aux frais de viabilisation et la participation relative aux frais d'études et honoraires sont intégralement employées pour réduire le prix de vente. Ce n'est pas le cas pour la participation relative à l'acquisition de terrains.

5 Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et de logements innovateurs, les montants maximaux éligibles des coûts sont majorés.

par les promoteurs publics en fonction du coût de revient du logement[6], tandis que l'article 9 encadre[7] la méthode de détermination du prix de rachat[8] par le promoteur public en cas de cession par un acquéreur. Pour être éligible, ce dernier devra répondre aux conditions socio-économiques de l'article 7, y compris aux conditions de revenu fixées à l'annexe I. Par ailleurs, pour ce qui concerne un projet de vente dans son ensemble, l'article 4 du Projet dispose qu'au moins 60% des unités de logements devraient être vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable.

Sur le plan de la **location**, si le Projet ne prévoit pas de modifications substantielles concernant la « gestion locative sociale » par rapport à la loi modifiée de 1979, il affiche en revanche de grandes nouveautés au niveau du régime des « logements en location abordable ». À travers l'introduction d'un concept de **bail abordable**, de même que par l'identification et la définition explicite du rôle du « bailleur social », le Projet distingue[9] en effet légalement l'activité de la promotion immobilière de l'activité de bailleur social. Les bailleurs sociaux, qui seraient également éligibles à une participation financière de l'Etat sous forme de compensation de service public, auront pour mission d'assurer la gestion locative[10] au sens large des logements en location abordable. Dans le cadre de la procédure d'attribution des logements soumis au bail abordable, un bailleur social devra ainsi notamment :

1) vérifier si un demandeur remplit les critères d'éligibilité de l'article 55 pour devenir candidat-locataire (registre RENLA) ;
2) évaluer la situation socio-économique d'un candidat-locataire via les critères définis à l'article 57 (registre RENLA) ;
3) gérer la vacance d'un logement sous gestion en évaluant, par rapport aux caractéristiques des candidats-locataires, les critères définis à l'article 58 pour l'attribution d'un logement en location abordable (registre RENLA) ;
4) effectuer une analyse globale sur la base d'une enquête sociale pour établir un ordre de priorité final et identifier les communautés domestiques qui sont le plus dans le besoin d'un logement (cf. article 59).

Pour accomplir leurs missions et mettre en œuvre une attribution harmonisée des logements destinés à la location abordable, les bailleurs sociaux seraient par ailleurs en mesure de se servir du nouveau **registre national des logements abordables (RENLA)** que le Projet propose d'introduire. Selon l'article 76 du Projet, cet instrument regroupera l'ensemble des logements des promoteurs publics et sans but de lucre du pays au sein d'une base de données centralisée. Ceci permettra aux autorités d'avoir une vue d'ensemble précise sur l'offre et le véritable stock de logements abordables total du parc immobilier public. D'autre part, le Projet prévoit aussi l'inscription de l'ensemble des acquéreurs / occupants / demandeurs-locataires / candidats-locataires / locataires et des membres de leur communauté domestique au registre en vue d'une meilleure compréhension des conditions de demande et des besoins de logements abordables. Le RENLA permet dans ce contexte aussi la génération d'une **liste d'attente nationale** pour les logements locatifs abordables. À travers des requêtes au registre via l'outil informatique, les bailleurs pourront ainsi, préalablement à l'enquête sociale, obtenir une liste réduite

---

6 Le coût de revient se compose notamment (1) des coûts directement affectables à la construction (les travaux de conception, les frais d'études et de plans d'études, le prix des travaux d'aménagement, de viabilisation et de construction, les frais de surveillance et de réception des travaux, de suivi de levée des réserves, d'organisation de mises en concurrence et d'adjudication, les frais de suivi administratif du projet et les charges financières de préfinancement) liés au promoteur ou à l'activité d'un prestataire externe, de même que (2) les coûts indirects à supporter par le promoteur au vu du financement de ses frais de fonctionnement.

7 Au-delà des prescriptions de l'article 9, il est en revanche indiqué que chaque promoteur public dispose de la faculté d'affiner la méthode de détermination du prix de rachat selon ses besoins.

8 D'après l'article 10 du Projet, « *[L]e prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat* ».

9 Malgré cette définition du rôle du bailleur social, l'exposé des motifs explicite cependant qu'un promoteur social pourra également être le bailleur social des logements abordables de son patrimoine, sous condition de respecter les conditions, missions et procédures qui sont prévues pour le rôle du bailleur social par le Projet.

10 C'est-à-dire l'attribution / la mise en location / la réalisation de l'entretien des logements, la gestion d'immeubles, et l'accompagnement des locataires. S'y ajoutent aussi l'instruction des dossiers des demandeurs-locataires, la gestion des dossiers des candidats-locataires / locataires, de même que le service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable.

de communautés domestiques qui répondent aux critères d'éligibilité du Projet pour l'attribution des logements en location abordable.

En dehors des 4 régimes de vente ou de location précités, une autre initiative du Projet concerne par ailleurs la création d'un **régime facultatif** en vue d'agrandir le parc de logements locatifs abordables. Les promoteurs sociaux, les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain disposeront ainsi de la faculté de soumettre volontairement des logements de leur patrimoine aux dispositions relatives au bail abordable du Projet pour une durée minimale de 9 années, même s'il ne s'agit pas de logements abordables au sens du Projet ou qui ont bénéficié d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée de 1979.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Pour contenir la flambée des prix immobiliers et répondre à **l'insuffisance de l'offre de logements** face à une demande qui demeurera dynamique à l'avenir suivant les projections du STATEC[11], la Chambre de Commerce a plaidé à maintes reprises dans le cadre de ses avis émis en faveur d'une augmentation significative de l'offre de logements sur le marché privé. Dans ce contexte, elle a notamment demandé aux autorités de poursuivre leurs efforts en matière d'allègement des procédures d'autorisation ayant trait à l'urbanisme et à l'environnement en vue d'une délivrance accélérée des autorisations de bâtir. En même temps, elle a préconisé une densité de construction plus importante ainsi que des mesures variées[12] pour augmenter l'offre et la disponibilité de terrains à bâtir sur le marché à l'échelle nationale.

Afin de maintenir la cohésion sociale, la Chambre de Commerce a également régulièrement reconnu la nécessité d'augmenter l'offre du parc de **logements locatifs subventionnés** du Luxembourg. Dans ce contexte, notamment au regard des capacités de construction limitées des promoteurs publics, elle a rappelé la volonté des professionnels de l'immobilier de s'investir dans un modèle de coopération « win-win » pour dynamiser le rythme de création de logements locatifs subventionnés et elle a préconisé l'ouverture du domaine des logements subventionnés aux sociétés de droit privé.

Concernant le Projet, la Chambre de Commerce souhaite de prime abord souligner qu'elle accueille favorablement l'initiative des autorités qui a pour objectif de réformer la loi modifiée de 1979. De façon générale, la Chambre de Commerce peut souscrire aux objectifs énoncés à l'article 1er du Projet et elle salue que ce dernier arrête une terminologie plus claire en ce qui concerne le logement abordable, tout en définissant plus explicitement les régimes ainsi que le rôle de « promoteur social » et de « bailleur social ». Elle se félicite au même titre de l'idée de la création du RENLA en tant que registre national des logements abordables et des communautés domestiques demandeuses. Ce registre constituera un outil permettant de gérer de façon plus centralisée et efficace le parc de logements abordables, tout en représentant une source de données fiable permettant de visualiser de manière consolidée les conditions de demande des logements abordables et le véritable stock de logements disponible à l'échelle nationale de l'ensemble des acteurs impliqués.

La Chambre de Commerce soutient également le fait que le Projet distingue légalement l'activité de bailleur de l'activité de promotion et elle demande à ce que ces activités soient séparées dans la pratique pour éviter tout conflit d'intérêt et sachant qu'il s'agit de métiers différents. Dans ce contexte, elle recommande ainsi aux autorités de limiter à des cas exceptionnels la possibilité pour un promoteur social d'exercer la fonction de bailleur social pour ses propres logements abordables. Dans le même ordre d'idées, elle recommande de séparer l'activité de bailleur et l'activité de syndic de copropriété dans la pratique et de prévoir seulement exceptionnellement la possibilité pour un bailleur d'exercer

---

11 François Peltier (2019), « *Projections des ménages et de la demande potentielle en logements : 2018-2060* », Economie et Statistiques Working Paper du STATEC n°106, avril 2019.

12 Comme par exemple des extensions des périmètres d'agglomération des plans d'aménagement général (PAG) aux endroits et dans les communes les plus appropriés d'un point de vue de l'aménagement du territoire, ou encore à travers une mobilisation accrue des terrains déjà réglementairement assignés à l'habitat (impôt foncier sur les terrains à bâtir à des fins d'habitation, obligation de construire, taxe annuelle de non-affectation à la construction, etc.)

l'activité de syndic, ce qui n'est pas prévu par le Projet[13]. La Chambre de Commerce plaide en effet en faveur d'un recours à des syndics de copropriété professionnels sachant que ce métier devient de plus en plus complexe en matière juridique et technique.

Malgré ces éléments positifs, la Chambre de Commerce souligne cependant qu'elle ne peut que s'opposer à l'exclusion des sociétés de droit privé du Projet. Pour le reste, elle doit également exprimer ses réserves par rapport à certains autres éléments du Projet sous avis. À ses yeux, ces derniers suscitent en effet un certain nombre d'interrogations, tout en affichant un certain nombre d'incohérences.

Concernant les régimes de vente du Projet : des risques persistent

Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le Projet prévoit que le promoteur public concède le terrain accueillant le logement sous la forme d'un droit d'emphytéose à l'acquéreur[14], et ce en contrepartie d'une redevance d'emphytéose annuelle. Le promoteur public ayant réalisé ces logements bénéficie de plus, pour toute la durée de ladite emphytéose, d'un droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs ou leurs ayants droit.

La Chambre de Commerce est bien consciente que les régimes de la vente abordable et de la vente à coût modéré sont déjà pratiqués aujourd'hui par les promoteurs publics. Elle se permet tout de même d'attirer l'attention des autorités sur le fait que le **droit d'emphytéose** – qui est un statut intermédiaire entre location et accession à la propriété – ainsi que surtout l'exercice du **droit de rachat** par un promoteur, tel que pratiqué actuellement et tel qu'encadré par l'article 9 du Projet, peuvent induire des risques.

Pour le cas de la revente au promoteur public, l'article 9 du Projet prévoit l'insertion de la **méthode de détermination du prix de rachat** par le promoteur dans les actes authentiques de vente. En ce qui concerne ladite méthode, cet article[15] dispose que « *[L]e prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, **déduction faite** des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.* ».

S'agissant de la « vente abordable », la Chambre de Commerce reconnaît que la documentation explique que les participations financières étatiques du Projet, que le promoteur public bonifie aux acquéreurs éligibles pour baisser directement le prix de vente déterminé conformément à l'article 6, seront déduites au moment de la revente au promoteur. Selon des informations fournies sur demande par le Ministère du Logement, elle note ensuite que les aides individuelles au logement du projet de loi n°7938[16] auxquelles peuvent prétendre[17] des acquéreurs de logements abordables / à coût modéré seraient exclues d'une telle déduction. En revanche, une telle déduction pourrait avoir lieu, selon le cas, pour des aides financières du régime « PRIMe House » ou d'autres aides énergétiques dans le futur.

La Chambre de Commerce constate et regrette que la **méthode de détermination du prix de rachat** de l'article 9 n'énumère pas clairement les différents « *primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages* » qui pourront être déduits. À ses yeux, l'article 9 devrait clairement spécifier une liste exhaustive des aides ou avantages déductibles en question pour clairement arrêter les modalités

13 Selon la forme actuelle du Projet, il se pourrait ainsi que les activités de promoteur, de bailleur et de syndic de copropriété soient tous exercées par un seul et unique organisme. Pour éviter la survenance de conflits d'intérêt dans ce contexte, la Chambre de Commerce préconise cependant de limiter cette faculté à des cas très exceptionnels.

14 En cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit.

15 Au-delà des prescriptions de l'article 9, il est en revanche indiqué que chaque promoteur public dispose de la faculté d'affiner la méthode de détermination du prix de rachat selon ses besoins.

16 Lien vers le dossier parlementaire du projet de loi n°7938 relatif aux aides individuelles au logement sur le site de la Chambre des Députés.

17 À savoir en particulier la subvention d'intérêt pour l'accession à la propriété, la prime d'amélioration / la prime d'amélioration pour assainissement énergétique ainsi que la subvention d'intérêt pour un prêt contracté en vue de l'amélioration d'un logement, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et la subvention d'intérêt pour prêt climatique.

qui orientent les différentes parties prenantes impliquées. Une telle liste devrait par ailleurs être tenue à jour en cas d'introduction de nouvelles aides. En parallèle, la Chambre de Commerce souligne qu'un manque de clarté similaire peut être constaté pour le taux d'usure. Si la majoration du prix de rachat dépend d'un indice, il n'y a en revanche pas de référence qui est fournie pour définir la minoration[18] du prix pour raison d'usure. Elle se prononce partant en faveur d'un encadrement clair de la minoration du prix pour raison d'usure, voire l'introduction d'un plafond pour le taux d'usure.

Pour le reste, elle constate que ladite méthode du Projet ne spécifie pas non plus de lignes directrices additionnelles pour les promoteurs et ni de règles quant au traitement de certaines dépenses d'équipement (cuisine, salle de bains, travaux de peinture, travaux de rénovation divers ou le cas échéant de grande envergure, etc.) qui sont réalisées par les acquéreurs. Aujourd'hui, une valorisation et le rachat de tels équipements ne sont pas systématiquement pratiqués par les promoteurs publics, même s'ils disposent de la faculté d'y procéder ponctuellement. Cependant, les logements construits par les promoteurs publics sont souvent vendus[19] sans un certain nombre de ces équipements, ce qui oblige *de facto* les acquéreurs de réaliser de telles dépenses.

Par conséquent, la Chambre de Commerce estime que le Projet n'est pas suffisamment explicite et devrait être complété de manière exhaustive quant à l'ensemble des modalités qui sont supposées orienter les différentes parties prenantes impliquées. Par ailleurs, elle s'attend à ce qu'une sensibilisation sur les risques patrimoniaux potentiels et d'autres désavantages qui peuvent le cas échéant se présenter pour un ménage dans certains cas de figure, soit effectuée de manière appropriée le moment venu.

En raison de la déduction de la participation bonifiée et de certaines aides, de la non-récupération / de la récupération seulement partielle le cas échéant de certaines dépenses d'équipement, des coûts de l'endettement mais aussi de l'évolution[20] du prix de rachat qui restera très significativement inférieure à celle du prix du marché, la Chambre de Commerce estime en effet qu'il en découle un risque pour les ménages d'être confrontés à une baisse de leur patrimoine en cas d'une opération de revente[21] qui se situerait à seulement quelques années de l'acquisition. À noter par ailleurs que le risque lié à l'endettement augmente encore davantage dans le contexte de la politique monétaire actuelle où les taux d'intérêt de long terme augmentent dans le sillage des révisions à la hausse des taux directeurs par les banques centrales des principaux pays développés. Ceci augmente la proportion des charges d'intérêt d'un emprunt par rapport au prix d'acquisition et rend ce modèle *a priori* moins viable d'un point de vue économique[22] pour les ménages. En outre, selon la fondation IDEA[23], l'encadrement de l'évolution du prix de rachat, de même que les conditions du logement en bail emphytéotique des promoteurs publics, font en sorte que des acquéreurs de tels logements peuvent se faire parfois distancer sur le plan patrimonial par des ménages plus aisés qui procèdent à l'acquisition de biens immobiliers de taille et à caractéristiques comparables sur le marché privé.

La Chambre de Commerce note que l'article 7 du Projet autorise un acquéreur à devenir en parallèle propriétaire d'un logement sur le marché privé, ce postérieurement à l'achat d'un logement abordable. Si cette ouverture offre en théorie la possibilité à un ménage acquéreur de réaliser par exemple un investissement locatif sur le marché immobilier national ou étranger et de se constituer économiquement un certain capital, la Chambre de Commerce observe qu'en dehors des risques sur le plan patrimonial, il y a d'autres problèmes qui pourraient se poser dans un tel cas d'acquisition envisagée. En effet, si la prise en garantie hypothécaire d'un bien faisant objet d'un bail emphytéotique est par exemple légalement possible, il se pourrait néanmoins que la valeur projetée du bien s'avère comme

---

18 La Chambre de Commerce se demande si ce manque d'encadrement ne pourrait pas donner lieu à une certaine insécurité juridique.

19 En qui concerne la SNHBM, les logements vendus en l'état futur d'achèvement sont par exemple vendus sans peinture intérieure et sans cuisine selon les conditions de vente officielles.

20 Sur la période 2000-2021, le taux de croissance annuel moyen de l'indice du coût de la construction du STATEC s'est monté à 2,57%, tandis que celui de l'indice des prix à la consommation national (IPCN) s'est chiffré à environ 1,86%. En cas de fixation du taux d'usure à 1% par an par exemple, il se pourrait ainsi qu'un bien soit valorisé à un taux inférieur à l'inflation.

21 De telles opérations de revente sont particulièrement susceptibles de se produire en cas de changements dans la composition du ménage acquéreur.

22 Il convient de noter que ce modèle a été initié par les autorités dans un environnement de taux d'intérêt historiquement bas.

23 Michel-Edouard Ruben (2018), « *Immobilier au Luxembourg : le bail emphytéotique, une fausse bonne idée ?* », Blog du 12.04.2018.

insuffisante pour garantir un tel financement. Au sens de la Chambre de Commerce, les régimes de vente du Projet, tel qu'encadrés par le projet de loi n°7937, contiennent ainsi économiquement seulement peu de perspectives d'accès ultérieur au marché privé luxembourgeois pour des ménages acquéreur d'un logement abordable. De plus, il reste que la possibilité ouverte à un acquéreur de devenir en parallèle propriétaire d'un logement sur le marché privé soulève par ailleurs aussi des interrogations d'ordre juridique[24] quant au juste ciblage par le Projet des personnes qui ont besoin du service d'intérêt économique général [SIEG].

À ces désavantages pour un acquéreur s'ajoute par ailleurs le fait qu'il ne dispose pas de garantie de pouvoir acquérir un autre logement en bail emphytéotique après une opération de revente de son logement au promoteur public. Aux yeux de la Chambre de Commerce, dans certains cas, ce manque de garantie pourrait obliger des ménages[25] à se réorienter vers le marché locatif privé. Dans d'autres cas, certains ménages[26] pourraient renoncer à la revente de leur logement en bail emphytéotique actuel et « bloquer » par ce biais une certaine mobilité au sein du parc de logements public.

Au vu de ce qui précède, la Chambre de Commerce met par conséquent en garde contre les risques pour les ménages qui peuvent dans certains cas se matérialiser dans le contexte des conditions / modalités des régimes de vente du Projet et elle plaide pour une plus grande sensibilisation des acquéreurs potentiels par rapport aux conséquences de ces conditions / modalités. De plus, au regard des risques potentiels et des désavantages, elle recommande aux autorités de se focaliser notamment sur les régimes de location en vue d'une augmentation très notable de l'offre du parc de logements locatifs subventionnés.

En parallèle, la Chambre de Commerce recommande d'adapter l'article 9 et la **méthodologie de détermination du prix de rachat** par le promoteur public.

Elle plaide en premier lieu en faveur d'une valorisation équilibrée par le promoteur de certaines dépenses d'équipement et surtout de travaux d'amélioration et de rénovation de grande envergure qui seraient réalisés par les acquéreurs. Ceci leur permettrait de pouvoir maintenir la qualité du logement sans s'exposer au risque d'une non-valorisation par le promoteur public. Elle se prononce ainsi pour l'introduction d'un principe de valorisation et de rachat, sous conditions que les travaux ont été exécutés dans les règles de l'art et qu'ils peuvent être justifiés financièrement par l'acquéreur via des factures. Pour éviter des abus et disposer de plus de fiabilité, l'on pourrait imaginer la création d'une liste de « travaux de rénovation et d'équipements éligibles » à cette valorisation, la mise en place d'un certain plafond pour les dépenses à prendre en compte, voire la fixation d'une certaine périodicité endéans laquelle l'acquéreur serait autorisé à réaliser certains travaux (par exemple seulement tous les 10 ans) pour bénéficier de la revalorisation. La valorisation pourrait même être assujettie à la condition que les équipements et les travaux de rénovation soit réalisés par des acteurs reconnus et agréés par le promoteur ou le Ministère du Logement. Les promoteurs publics pourraient ensuite appliquer un taux d'amortissement pour ces équipements / travaux.

Concernant les participations bonifiées et certaines aides qui sont allouées par le promoteur public ou l'Etat à un acquéreur éligible avant d'être déduites lors de la revente au promoteur par l'acquéreur, la Chambre de Commerce se demande finalement si le Projet ne devrait pas retenir dans certains cas une déduction seulement partielle de ces participations et aides.

Concernant le modèle préconisé par le Projet : vraiment vers une offensive du logement abordable ?

Le Projet sous avis ambitionne de concrétiser le « droit au logement » et la réforme est supposée constituer un pilier important de l'offensive du logement abordable des autorités dans leur lutte contre la pénurie en la matière. Pour faire de ce droit une réalité, le Projet prévoit en particulier de rendre éligible 70% des communautés domestiques[27] au régime de la vente à coût modéré, 60% des

---

24 Ces interrogations s'ajoutent au contexte où la question du manque de définition et de délimitation claires du service d'intérêt économique générale (SIEG) dans le Projet semble se poser de façon générale. La Chambre de Commerce renvoie à la partie du présent avis qui est dédiée à la délimitation du périmètre du service d'intérêt économique général (SIEG).

25 Par exemple un ménage composé de 2 adultes qui attendrait un enfant, sans pour autant que la surface habitable et le nombre de chambres du logement actuel en bail emphytéotique soient suffisants.

26 Par exemple un ménage de 2 adultes avec plusieurs enfants vivant dans un logement spacieux, mais où les enfants commenceraient progressivement à quitter le foyer.

27 Une communauté domestique telle que définie à l'article 3, point 4° du Projet.

communautés domestiques au régime de la vente abordable et 50% des communautés domestiques au régime de la location abordable. Avec ce ciblage très large, il est probable que les autorités soient confrontées à une hausse très importante des demandes une fois que le Projet entrera en vigueur.

Si le Projet se fixe donc des objectifs plus qu'ambitieux, la Chambre de Commerce estime en revanche que les moyens dont se dote le Projet pour les atteindre restent loin du compte. Par rapport à la loi modifiée de 1979[28], elle note que le taux de subventionnement étatique a uniquement été majoré de 70 à 75% par les auteurs pour les promoteurs publics dans le cas du régime de la **location abordable** et que les taux de participation restants, notamment pour les communes et les promoteurs sans but de lucre, n'ont pas fait l'objet d'une révision. De plus, toujours en comparaison avec la loi modifiée de 1979, elle s'oppose à ce que le Projet écarte cette fois catégoriquement et d'office les **sociétés de droit privé** des 4 régimes[29] en les excluant de la promotion immobilière sociale, de la gestion locative sociale et également de l'activité du bailleur social. Les sociétés ne pourront donc pas prétendre aux participations financières et aux compensations de service public du Projet, et ce alors que le rythme de construction annuel des principaux promoteurs publics[30] reste toujours largement en deçà des niveaux qui seraient théoriquement requis.

La Chambre de Commerce est consciente que l'article 88 du Projet sous avis dispose que les promoteurs privés pourront potentiellement jouer un rôle dans le « logement abordable », mais ce dernier resterait limité au cadre du Pacte logement 2.0 et du nouvel **article 29*bis*** de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain[31]. Cet article prévoit une réservation systématique de surfaces pour le logement abordable par des plans d'aménagement particuliers (PAP) « nouveau quartier », tout en contenant un mécanisme de transfert de propriété. Ce mécanisme prévoit la cession obligatoire des fonds destinés au logement abordable contre une contrepartie consistant en une hausse du degré d'utilisation du sol pour le plan d'aménagement particulier (PAP) « nouveau quartier ». Il accorde également la faculté au promoteur privé de procéder à la réalisation des logements pour le compte d'une commune contre une indemnité financière. Pour la détermination de la valeur de cession des logements abordables réalisés, l'article 29*bis* dispose en revanche qu'il sera seulement tenu compte du prix de réalisation, ce qui prive les promoteurs privés de la possibilité de réaliser un bénéfice.

L'article 29*bis* est régulièrement mis en avant comme un pilier clé de l'offensive du logement abordable par les autorités. La Chambre de Commerce se permet néanmoins de faire remarquer qu'il n'est pas encore établi dans quelles proportions les promoteurs privés seront effectivement prêts à s'impliquer dans la réalisation de logements abordables pour le compte de communes dans les conditions de l'article 29*bis*, ou s'ils privilégieront la simple cession[32] des fonds réservés au logement abordable.

Au sens de la Chambre de Commerce, le succès du Projet sous avis sera tributaire du nombre de logements abordables que le pays parviendra à créer au cours des années à venir. Or, compte tenu de l'exclusion des sociétés de droit privé des 4 régimes du Projet projeté et du manque de bénéfice à réaliser par les promoteurs en cas de réalisation d'unités de logements, elle estime que les autorités n'apportent pas vraiment de nouveaux éléments de réponse à la problématique qui consiste à atteindre un niveau de construction de logements abordables durablement plus dynamique. Ce déficit de moyens ne sera en outre pas compensé par le fait d'accorder aux promoteurs sociaux de recourir à des

---

28 Selon l'article 15 de la loi modifiée de 1979, l'Etat est aujourd'hui autorisé à encourager par des participations financières l'initiative de promoteurs publics ou privés en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains, de même que des initiatives en vue de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location. Cependant, en raison de l'absence de critères de définition pour les promoteurs privés, une partie des acteurs non publics demeure en réalité exclue de l'accès aux aides à la pierre étatiques au sens de la loi modifiée de 1979.

29 À ces 4 régimes, il convient d'ajouter le fait que les sociétés de droit privé seraient aussi exclues de la construction de logements destinés à la location abordable à des demandeurs de protection internationale / à des réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire. Il en serait de même pour la construction de logements destinés à la location abordable à des étudiants. Par ailleurs, l'on peut aussi relever que le Projet ne prévoit plus la possibilité pour un employeur de bénéficier d'une participation étatique en cas de réalisation de logements pour travailleurs étrangers en faveur de ses employés, à l'image du cas de figure prévu par l'article 30*bis* de loi modifiée de 1979.

30 En moyenne, sur la période 2015-2021, le nombre annuel de logements achevés par la SNHBM et le Fonds du Logement s'est ainsi situé à seulement 167 et 90 unités respectivement.

31 Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (Mémorial A – *N° 141 du 4 août 2004*)

32 À noter par ailleurs que dans le cas de figure où une commune se fera céder les terrains, elle devra normalement se charger elle-même de la construction des logements abordables, en prenant également en compte la législation en matière de marchés publics.

prestataires externes pour certaines activités liées à la construction ou à l'architecture et l'ingénierie, comme cela se pratique déjà à l'heure actuelle.

Concernant la nécessaire adaptation du modèle : vers une intégration équilibrée du secteur privé à travers une subdivision plus claire

Pour adresser le cœur du problème, la Chambre de Commerce revendique notamment une intégration des **sociétés de droit privé** aux deux régimes de location du Projet et elle demande également une ouverture des régimes de vente.

Malgré la construction insuffisante de logements abordables à l'heure actuelle, la Chambre de Commerce critique en particulier le fait que les promoteurs sans but de lucre pourront unilatéralement bénéficier des conditions de la location abordable. À ce stade de la procédure législative, le Projet prévoit en effet que les promoteurs sans but de lucre pourront prétendre à (1) un taux de subventionnement de 75%[33] des coûts éligibles prévus à l'article 14 du Projet ainsi qu'à (2) la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable de l'article 13. En contrepartie, ils seraient obligés d'affecter les logements locatifs au logement abordable pendant toute la durée de la convention de 40 ans, mais le commentaire des articles précise clairement qu'ils pourront en disposer librement[34] au bout des 40 ans. À noter que l'exposé des motifs ajoute que les logements locatifs des promoteurs sans but de lucre pourront de plus également bénéficier de participations financières supplémentaires à hauteur de 75% pour la rénovation pendant toute la durée des 40 ans, sans pour autant que la réception de ces participations pour rénovation soit liée à une nécessaire prolongation de la convention conclue avec l'Etat.

Afin d'autoriser les professionnels du secteur privé à s'impliquer également dans la création de logements abordables, la Chambre de Commerce insiste en conséquence sur la nécessité d'une ouverture de la **location abordable** aux acteurs privés, idéalement aux mêmes conditions qu'applicables aux promoteurs sans but de lucre. Dans ce contexte, elle propose que l'intégration du secteur privé se fasse moyennant l'introduction d'une **distinction entre le « logement abordable » et le « logement social »** dans le Projet. Il y aurait dans ce cas à séparer clairement entre le « logement social », où des individus de la population cible auraient des besoins plus prononcés pour un accompagnement social, et le « logement abordable » pour des ménages à revenu modeste, mais qui n'affichent pas de tels besoins. Dans un tel modèle alternatif, le logement dit social resterait alors principalement le domaine des promoteurs publics et des associations sans but de lucre spécialisées, sans pour autant exclure catégoriquement les acteurs privés du développement des logements sociaux locatifs. Le logement abordable, à son tour, impliquerait de façon accrue les sociétés de droit privé.

Dans la logique actuelle du Projet et dans le même ordre d'idées qu'une séparation entre le logement abordable et le logement social, la Chambre de Commerce considère par extension qu'il pourrait également être procédé à une **distinction entre un « bailleur social » et un « bailleur à loyer abordable »**. Il s'agirait de séparer clairement deux régimes et de les doter de systèmes d'aides distincts, où le système d'aide des bailleurs sociaux viserait en particulier à soutenir le développement de l'accompagnement et de services à caractère social pour les populations cibles. La Chambre de Commerce plaide également pour l'ouverture du régime du bailleur abordable au secteur privé pour rendre possible la création de structures privées de bailleurs à loyer abordable. Par ailleurs, une telle distinction entre deux régimes de bailleurs pourrait à ses yeux également être utilement intégrée au régime de la **gestion locative sociale**, ce qui permettrait une ouverture de cette dernière aux sociétés de droit privé dans un sens déjà préconisé par la proposition de loi n°7856[35] modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

En cas de refus de l'ouverture des régimes de location du Projet aux sociétés de droit privé par les autorités – *quod non* – la Chambre de Commerce estime qu'un compromis potentiellement envisageable pourrait être l'ouverture à des **formes de sociétés d'impact sociétal (SIS) spéciales** qui seraient alors créées spécifiquement à cet égard. Dans ce cas de figure, il conviendrait d'éviter que le capital social de telles sociétés SIS soit obligatoirement composé de parts d'impact (sans possibilité de rendement)

33 Sous réserve du respect des montants maximaux éligibles prévus par l'article 14.

34 C'est-à-dire également procéder à une opération de vente sur le marché privé pour les unités d'habitation ayant été affectées au logement abordable.

35 Lien vers la proposition de loi sur le site de la Chambre des Députés.

au sens de la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal[36], puisque ceci rend la levée de fonds difficile voire impossible à grande échelle. La Chambre de Commerce est consciente qu'une telle solution nécessiterait une réforme de la loi modifiée du 12 décembre 2016 précitée.

À défaut d'ouverture des régimes du Projet aux sociétés de droit privé, la Chambre de Commerce souligne qu'elle s'oppose également aux régimes de location du Projet sous avis et en particulier aux conditions de la location abordable qui s'appliqueraient aux promoteurs sans but de lucre. Le cas échéant, la Chambre de Commerce revendique alors soit l'introduction d'une obligation de remboursement (au moins partiel) des participations financières par les promoteurs sans but de lucre s'ils procèdent à une cession des logements sur le marché après l'échéance de la convention de 40 ans, soit la transformation (au moins d'une partie) des participations financières en prêt sans intérêt qui serait aussi remboursable suite à la cession des unités de logements.

Concernant la nécessité de délimiter le périmètre du service d'intérêt économique général poursuivi en vue d'assurer la sécurité juridique

En ce qui concerne la **délimitation du périmètre du service d'intérêt économique général (ci-après « SIEG ») poursuivi par le Projet**, la Chambre de Commerce prend note du fait que le Projet « *part de la prémisse que les bénéficiaires des participations financières exécutent un service d'intérêt économique général, non ou insuffisamment fourni par le marché, ce qui justifie l'octroi de participations financières. Les activités susceptibles de bénéficier de participations financières au titre de la présente loi sont à qualifier de service d'intérêt économique général [SIEG] au sens de la Décision 2012/21/UE […]* »[37].

A cet égard, et bien que les auteurs fassent expressément référence à la jurisprudence Altmark[38] – arrêt qui a posé le principe en vertu duquel une compensation représentant la contrepartie des prestations effectuées par des entités pour exécuter des obligations de service public échappe à la qualification d'aide d'Etat – la Chambre de Commerce met en garde contre le risque d'un examen superficiel des conditions imposées par le droit européen en terme de SIEG car les conditions posées par la jurisprudence précitée sont particulièrement strictes et s'avèrent très difficiles à remplir en pratique[39]. Il apparaît à la Chambre de Commerce qu'une définition du SIEG aussi vaste que celle mentionnée précédemment et un examen aussi sommaire que celui établi dans le commentaire du Projet ne sont pas de nature à assurer la conformité du Projet national avec les règles européennes en vigueur.

La Chambre de Commerce note à cet égard que la Décision 2012/21/UE de la Commission relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général[40] reconnaît effectivement la spécificité de l'activité de fourniture de logement social en terme de SIEG, et plus précisément « *(11) […] les entreprises assurant des services sociaux, y compris la fourniture de logement social aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux moins avantagés qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions du marché […]* ». Cependant, il convient de souligner qu'une délimitation stricte des contours du SIEG visé est nécessaire, ce qui a été mis en évidence dans deux affaires jointes du 15 novembre 2018[41], dans lesquelles le Tribunal de l'Union européenne est arrivé à la conclusion selon laquelle « *il appartenait aux autorités [nationales] de démontrer […] que le périmètre du SIEG conféré aux sociétés de logement était nécessaire et proportionné par rapport à un besoin réel de service public. Il leur appartenait donc de démontrer que la définition de la mission conférée aux sociétés de logement était suffisamment précise pour répondre à l'objectif du SIEG du*

---

36 Loi du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal (Mémorial A – *N°255 du 15 décembre 2016*)

37 Cf commentaire relatif à l'article 2 du Projet, p.69-70

38 Altmark Trans GmbH et Regierungspräsidium Magdeburg contre Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH, affaire C-280/00, arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne du 23 juillet 2003

39 Voir, notamment, Marianne Dony, Aides d'Etat, Larcier, 2019, p.191 et s.

40 Décision du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (2012/21/UE) (lien)

41 Stichting woonlinie e.a. contre Commission, affaires jointes T-202/10 RENV II et T/203/10 RENV II, arrêt du Tribunal de l'Union européenne du 15 novembre 2018 (lien)

logement social, qui est, selon la décision 2005/842 [remplacée depuis par la décision 2012/21/UE], de procurer un logement aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux vulnérables qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions du marché »[42].

En l'espèce, la Chambre de Commerce s'interroge quant au degré de précision du Projet et invite les auteurs à s'assurer de la conformité du Projet avec la règlementation européenne en vigueur en matière d'aides d'Etat. En effet, au vu de l'ampleur du Projet et des participations financières impliquées, il est impératif de s'assurer que le Projet respecte les règles applicables afin d'éviter tout risque de condamnation de l'Etat et de remboursement subséquent de l'intégralité des sommes perçues par les acteurs bénéficiaires des participations financières prévues dans le Projet.

Concernant les conditions du bail abordable et la méthodologie de détermination du loyer abordable

Pour qu'un demandeur-locataire puisse devenir candidat-locataire à un **logement en location abordable**, il est entre autres prévu que le revenu mensuel de sa communauté domestique soit inférieur ou égal au plafond d'éligibilité[43] fixé suivant la composition de la communauté domestique (cf. Tableau A de l'annexe II du Projet). Suivant l'article 55 paragraphe (3), une communauté domestique locataire ne sera cependant pas obligée de quitter un logement locatif dès que son revenu aura dépassé ce plafond d'éligibilité pour candidat-locataire. D'un point de vue pratique, les **règles de détermination du revenu** d'une communauté domestique sont régies par l'article 56 du Projet.

Au sens de l'article 61, le **loyer abordable brut** des logements soumis au bail abordable dépend du niveau de revenu ainsi que de la composition de la communauté domestique, et le loyer sera calculé en appliquant un taux d'effort[44] déterminé au revenu net disponible de la communauté locataire. Selon le Projet, le taux d'effort doit obligatoirement se situer entre 10% et 35% (cf. graphique n°1) et le loyer abordable brut est calculé conformément à la formule de l'annexe III[45].

---

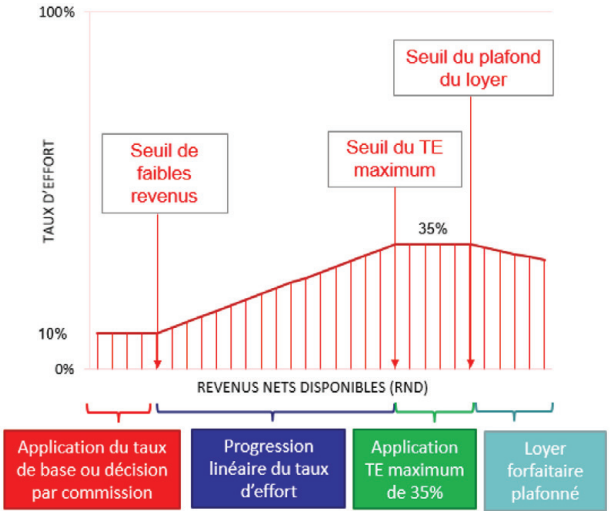
42 *Décision 2005/842 : (16) Les […] entreprises de logement social qui sont chargés de tâches de services d'intérêt économique général présentent des spécificités qui doivent être prises en considération. Il convient en particulier de tenir compte du fait que, au stade actuel du développement du marché intérieur, l'intensité de la distorsion de concurrence dans ces secteurs n'est pas nécessairement proportionnelle au chiffre d'affaires et au niveau de la compensation. En conséquence, […] les entreprises de logement social qui procurent un logement aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux vulnérables qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions du marché, doivent bénéficier de l'exemption de notification énoncée dans la présente décision, même si le montant de la compensation qu'ils reçoivent excède les seuils prévus par celle-ci, pour autant que les services qu'ils fournissent soient qualifiés de services d'intérêt économique général par les États membres. » (souligné par la Chambre de Commerce).*

43 Les plafonds d'éligibilité du tableau A de l'annexe II sont conçus pour rendre le régime de la location abordable accessible aux deux premiers quartiles des communautés domestiques, c'est-à-dire aux 50% de la population ayant les revenus les plus bas.

44 De façon générale, le **taux d'effort en logement** désigne le rapport entre le coût du logement et le revenu disponible d'un ménage, et il peut se définir par plusieurs indicateurs, comme le prix moyen / médian du logement rapporté au revenu moyen / médian, comme le loyer moyen / médian du logement rapporté au revenu moyen / médian, ou comme le rapport entre les dépenses pour le logement et le revenu disponible d'un ménage.

45 Loyer abordable brut mensuel = (Taux d'effort) x (Revenu net disponible mensuel)

Graphique n°1 : Détermination du taux d'effort en fonction des revenus nets disponibles et des différents seuils retenus par le Projet



Source : Commentaire des articles du Projet.

En-dessous d'un seuil de faibles revenus (cf. Annexe III du Projet – Tableau A), l'application d'office d'un taux d'effort minimum de 10% est ainsi prévu[46] pour le calcul du loyer abordable brut d'une communauté domestique. Au-dessus de ce seuil, le taux appliqué évolue ensuite linéairement et progressivement jusqu'à atteindre 35% à un seuil de taux d'effort maximum qui correspond à un niveau de revenu équivalent au niveau de vie du 6e décile. Pour les communautés domestiques dont les revenus se situent au-dessus de ce niveau, le taux d'effort reste ensuite plafonné à 35% et le loyer brut sera équivalent à 35% de leur revenu disponible. Finalement, le Projet prévoit également un seuil du plafond du loyer, correspondant au 7e décile de revenu, au-delà duquel le loyer abordable brut d'une communauté domestique reste plafonné[47] en valeur absolue forfaitaire et n'augmente donc plus du tout.

Pour l'obtention du **loyer abordable net** (cf. Annexe III du Projet), le loyer abordable brut fait ensuite l'objet d'une majoration ou d'une minoration selon le type d'habitation, suivant l'équipement[48] des logements et en fonction de la performance énergétique du bâtiment hébergeant le logement.

Par rapport à la **méthodologie de détermination du loyer abordable**, la Chambre de Commerce prend note des explications des auteurs selon lesquelles elle a été conçue dans l'idée de laisser, après paiement du loyer, à chaque communauté domestique un revenu résiduel qui peut être qualifié de suffisant pour mener une vie décente. Étant donné qu'une communauté domestique avec des revenus plus élevés peut supporter un loyer plus élevé, le Projet envisage également des révisions à la hausse des loyers pour les communautés qui connaîtraient des augmentations de leurs revenus dans le temps.

La Chambre de Commerce estime cependant que les conditions générales du bail abordable ainsi que la méthode de détermination du loyer devraient en parallèle aussi incorporer une véritable **dimension d'incitation au travail** permettant de favoriser la mobilité sociale.

Concernant les **règles de détermination du revenu** d'une communauté domestique de l'article 56, la Chambre de Commerce note par exemple *en premier lieu* que des rémunérations perçues pour des heures de travail supplémentaires seront prises en compte, et ce non seulement pour définir l'éligibilité, mais aussi pour le calcul du loyer. Elle s'interroge cependant dans ce contexte si la prise en compte totale de tels revenus excédentaires[49] liés au travail n'affiche pas un certain caractère désincitatif. Elle

46 Le bailleur social peut, sur demande dûment justifiée du locataire, fixer un taux adapté à la situation socio-économique spécifique de la communauté domestique en vue de libérer un reste à vivre approprié.

47 Ce plafond correspond à 35% du seuil du plafond du loyer.

48 Cuisine équipée, balcon, terrasse, jardin privatif, etc.

49 Comme par exemple des rémunérations pour la prestation d'heures de travail supplémentaires, des primes, des rémunérations perçues par l'enfant d'un ménage dans le cadre d'un apprentissage, etc.

salue néanmoins à cet égard que les revenus des enfants entrant dans la vie professionnelle seront au sens de l'article 56 seulement pris en compte partiellement et avec un certain décalage dans le temps[50].

La Chambre de Commerce donne également à considérer que la **méthodologie de détermination du loyer** et les révisions de loyer suite à des augmentations de revenu ne devraient, dans *un premier temps*, pas se traduire par des hausses trop importantes du loyer pour des communautés domestiques qui disposent de revenus relativement faibles au sens du tableau A de l'Annexe III. En revanche, des majorations plus conséquentes du coût du loyer pourraient à ses yeux être appliquées dans *un deuxième temps* une fois que le revenu d'une communauté domestique aura progressé nettement au-delà du seuil du plafond de loyer (cf. graphique n°1). À terme, ces majorations permettraient ainsi de réserver en priorité les logements locatifs abordables aux ménages à très faibles revenus en rendant l'occupation de tels logements moins attractive pour des communautés domestiques dont les revenus auraient évolué à tel point qu'elles seraient par exemple en mesure de se tourner vers un logement locatif du marché privé.

Après analyse des modalités de calcul du loyer proposées par le Projet, la Chambre de Commerce constate certaines incohérences (cf. tableau n°2).

Tableau n°2 : Simulation de l'évolution du loyer abordable brut d'une communauté domestique (2 adultes – 2 enfants) en fonction de son revenu net disponible (RND)

Revenu net disponible mensuel (EUR)	*Taux d'effort applicable*	*Loyer abordable brut (EUR)*	*Variation revenu (EUR)*	*Variation loyer (EUR)*
Cas 1 : RND inférieur au seuil de faibles revenus (RND<3300)				
2000	10%	200	/	/
3000	10%	300	+1000	+100
Cas 2 : RND supérieur au seuil de faibles revenus et inférieur au seuil de taux d'effort maximum (3300<RND<7360)				
3300	10%	330	/	/
4300	16,16%	694,77	+1000	+364,77
5300	22,32%	1182,70	+1000	+487,93
6300	28,47%	1793,79	+1000	+611,08
7300	34,63%	2528,03	+1000	+734,23
Cas 3 : RND supérieur au seuil de taux d'effort maximum et inférieur au seuil de plafond du loyer (7360<RND< 8310)				
7400	35%	2590	/	/
8300	35%	2905	+900	+315
Cas 4 : RND supérieur au seuil de plafond du loyer (8310<RND)				
8310	35%	2908,5	/	/
9310	31,24%	2908,5	+1000	0
10310	28,21%	2908,5	+1000	0

Source : Annexe III et commentaires des articles du Projet ; Calculs de la Chambre de Commerce.

Lors de l'application du taux d'effort minimal de 10%, la Chambre de Commerce constate que le loyer s'ajuste au début seulement faiblement sous l'impact d'augmentations du revenu, ce qu'elle salue en termes d'incitation au travail. Elle estime qu'il n'en est cependant pas de même pour le « Cas 2 » sur l'intervalle entre le seuil de faibles revenus et le seuil de taux d'effort maximum où l'évolution progressive du taux d'effort, dans le sillage de la convergence du niveau de revenu vers le seuil de 7.360 EUR, fait apparaître de façon incohérente des phénomènes où une augmentation du revenu serait

50 Selon le Projet, « *[L]es revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année.* ».

« absorbée » à bien plus que de la moitié par une révision subséquente du loyer. Ceci paraît d'autant moins cohérent que pour des niveaux de revenu encore plus élevés dans le « Cas 3 », une augmentation du revenu causerait, en termes relatifs, une révision à la hausse nettement moindre du loyer que dans certaines situations du « Cas 2 ».

S'y ajoute que le Projet prévoit de complètement plafonner le loyer abordable brut à un montant forfaitaire à partir du seuil de plafond de loyer. La Chambre de Commerce ne comprend pas l'intérêt d'un tel type de plafonnement en valeur absolue du loyer. Elle donne à considérer qu'en cas d'augmentation du revenu pour une communauté domestique dont le revenu se situe déjà au-dessus du plafond de loyer, le principe du plafonnement en valeur absolue du loyer conduit mécaniquement à une baisse du taux d'effort subi par ladite communauté domestique. Étant donné qu'une communauté domestique bénéficie selon le Projet d'un **droit au maintien** dans les lieux et ne sera donc pas obligée de quitter un logement locatif abordable dès que son revenu dépasse le plafond d'éligibilité de l'Annexe II ou encore le plafond du loyer, la Chambre de Commerce se demande comment les logements locatifs seront prioritairement réservés aux ménages les plus modestes pour ainsi prévenir qu'ils soient occupés par des communautés domestiques dont le revenu aurait nettement dépassé ces seuils. Dans ce contexte, la Chambre de Commerce insiste que le fait d'assurer un **roulement de l'occupation des logements**, soit via des adaptations de loyers ou bien par d'autres moyens légaux, semble indispensable pour garantir que les logements profitent à ceux qui en ont le plus besoin (sélectivité des aides).

Par conséquent, la Chambre de Commerce recommande soit d'inclure au Projet des **échéances au droit au maintien**[51] **dans les lieux** pour des communautés domestiques à partir d'un certain niveau de revenu, soit de supprimer ce principe de plafonnement en valeur absolue du loyer abordable à partir d'un certain seuil.

Dans le contexte du bail abordable, l'article 65 du Projet prévoit par exemple le cadre applicable pour le relogement d'un locataire et dont la gestion incombe le cas échéant au bailleur social. La Chambre de Commerce se demande néanmoins si un bailleur sera aussi forcément dans l'obligation de proposer un relogement à un locataire dont le revenu dépasse nettement le seuil de plafond du loyer du Projet au moment du relogement. Dans le cas d'une suppression envisagée du plafonnement du loyer, en vue de défavoriser l'occupation des logements par des ménages qui disposeraient des moyens pour se tourner vers le marché privé, elle ajoute par ailleurs qu'il faudrait ouvrir la possibilité pour des éventuelles adaptations à la hausse du loyer abordable en vue de désinciter de tels comportements, soit via une adaptation de la méthodologie de calcul du loyer ou en accordant au bailleur social la faculté d'appliquer un taux d'effort plus élevé que les 35% dans de tels cas de figure. La Chambre de Commerce insiste sur la nécessité d'un roulement établi sur base d'un suivi objectif lié à des critères clairs de manière à assurer une sélectivité des aides durable et ainsi l'octroi de ce type de logements aux personnes qui en ont le plus besoin.

Concernant la création du registre national des logements abordables (RENLA)

Dans le cadre de ses avis émis précédemment[52], la Chambre de Commerce soutenait déjà la recommandation de l'Observatoire de l'Habitat[53] en faveur de la création d'un répertoire des logements subventionnés sur le plan national, étant donné que le Luxembourg ne dispose jusqu'à présent pas d'une source de données fiable sur le stock et le flux annuel de réalisation de logements subventionnés qui couvre l'ensemble des acteurs impliqués. À ses yeux, une telle base d'informations centralisée représente en effet une condition *sine qua non* pour évaluer l'impact des décisions prises par les autorités publiques au niveau des orientations de la politique nationale en matière de logement abordable / social.

---

51 Dans le contexte du bail abordable, l'article 65 du Projet prévoit le cadre applicable pour le relogement d'un locataire et dont la gestion incombe le cas échéant au bailleur social. La Chambre de Commerce se demande néanmoins si un bailleur sera aussi forcément dans l'obligation de proposer un relogement à un locataire dont le revenu dépasse nettement le seuil de plafond du loyer du Projet au moment du relogement.

52 Avis 5608RMX de la Chambre de Commerce par rapport au projet de loi n°7648 relatif au Pacte logement 2.0 avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables.

53 Observatoire de l'Habitat (2020), « *Le "Logement abordable" au Luxembourg : définition, offre et bénéficiaires potentiels* », Note n°26 de l'Observatoire de l'Habitat, juin 2020.

De ce fait, la Chambre de Commerce ne peut que saluer la création du **registre national des logements abordables (RENLA)** qui est envisagée par le Projet. En regroupant tous les futurs logements abordables des promoteurs publics et des promoteurs sans but lucratif ainsi que tous leurs logements ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée de 1979, ce registre permettra finalement de disposer d'un portrait statistique détaillé et centralisé de l'ensemble du stock de logements du parc immobilier abordable. En répertoriant les acquéreurs et les occupants de ces logements, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires ainsi que les membres de leur communauté domestique, il facilitera par ailleurs la création d'une vue administrative d'ensemble et d'une meilleure compréhension socio-économique des conditions de demande des logements abordables. Par le fait que le RENLA constituera dans ce contexte aussi la liste d'attente nationale et unique pour les logements en location abordable, la Chambre de Commerce note par ailleurs que les promoteurs disposeront ainsi finalement, grâce aux efforts de digitalisation, de listes de demandeurs complètes et surtout sans doublons, contrairement à la situation actuelle.

La Chambre de Commerce salue au même titre la mise en place, via l'article 60, d'une **procédure réglant l'attribution des logements locatifs** qui soit harmonisée / centralisée / automatisée, notamment via le recours[54] à l'outil informatique du registre RENLA. Ceci rendra l'attribution des logements locatifs plus homogène à l'échelle nationale, par opposition à la situation actuelle où une grande partie des acteurs (Fonds du Logement, SNHBM, Fonds du Kirchberg, communes, A.S.B.L etc.) attribuent souvent leurs logements sur la base de leurs propres conditions / critères et d'une procédure propre, que ça soit pour le volet de la location ou celui de la vente des logements. En outre, la Chambre de Commerce note avec satisfaction que la correspondance au lieu du travail d'un candidat-locataire figure parmi les critères évalués dans le cadre de l'attribution d'un logement locatif vacant et elle recommande aux autorités de réserver un poids prépondérant à ce critère dans la procédure d'attribution du RENLA.

La Chambre de Commerce estime par ailleurs que la procédure d'attribution plus automatisée avec l'enquête sociale afférente ne devra pas excessivement reposer sur l'évaluation de critères ayant trait à la situation socio-économique, de la famille et du logement actuel d'un ménage en vue de sélectionner des communautés domestiques avec des besoins particulièrement urgents. Ainsi, notamment pour des complexes résidentiels de plus grande taille ou de véritables « quartiers », elle souligne que la **mixité sociale** constitue un critère qui ne doit en aucun cas être négligé. La Chambre de Commerce se demande partant si des critères de mixité sociale ne devraient pas également être directement intégrés dans la méthodologie d'attribution des logements locatifs de l'outil informatique du RENLA.

Concernant l'accès des travailleurs frontaliers non-résidents aux régimes du Projet

Dans l'exposé des motifs et le commentaire des articles du Projet, la Chambre de Commerce note que certains endroits font référence à la « population du pays » ou à la « population résidente ». Elle se demande donc si les logements abordables du Projet sont réservés à la population résidente du Grand-Duché. En effet, d'après son analyse des articles du Projet, à savoir en particulier l'article 7 par rapport aux conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles et l'article 55 relatif aux critères d'éligibilité auxquels doit satisfaire un demandeur-locataire pour devenir candidat-locataire, la Chambre de Commerce estime que cela ne semble pas être forcément le cas.

Les articles 7 et 55 ne semblent pas prévoir qu'un demandeur-locataire ou un acquéreur éligible doit, pour être éligible, répondre à un critère de résidence d'après lequel il serait dans l'obligation d'habiter au préalable dans un logement situé sur le territoire du Grand-Duché et qui constituerait sa résidence principale et permanente. D'après le Projet, les membres d'une communauté domestique seraient seulement dans l'obligation de disposer d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande. Or, la Chambre de Commerce note à cet égard que, suivant l'article 6 paragraphe (1) de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration[55], un citoyen de l'UE a le droit de séjourner sur le territoire pour une durée de plus de 3 mois s'il exerce en tant que travailleur une activité salariée ou une activité indépendante au Luxembourg. En outre, par rapport au

---

54 À travers des requêtes au registre via l'outil informatique, les bailleurs pourront ainsi, préalablement à l'enquête sociale prévue par l'article 59 du Projet, obtenir une liste réduite de communautés domestiques qui répondent aux critères d'éligibilité du Projet pour l'attribution des logements en location abordable.

55 Loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration (Mémorial A – *N°138 du 10 septembre 2008*)

contexte du registre RENLA, elle rappelle que les non-résidents travaillant au Luxembourg sont aussi inscrits au Registre national des personnes physiques (RNPP).

À l'heure actuelle, la Chambre de Commerce observe que la question de l'accès des travailleurs non-résidents aux logements des promoteurs publics ne semble pas non plus être officiellement encadrée de façon homogène et claire. En ce qui concerne le régime de vente de logements subventionnés, le Fonds du Logement et la SNHBM réservent par exemple une partie de leurs logements à des acquéreurs bénéficiant d'une prime d'acquisition ou de construction auprès du service des aides au logement, une aide qui demeure réservée aux personnes qui sont domiciliées au Luxembourg et qui y résident effectivement. Dans le cas de projets de logements réalisés en collaboration avec une commune, la procédure de sélection accorde également la priorité aux personnes ayant un lien avec la commune. Pour la vente de logements non-subventionnés, il semblerait en revanche qu'aucune condition de résidence soit officiellement exigée par les promoteurs précités pour l'acquisition de telles habitations. Ceci vaut également pour les conditions spéciales du Fonds Kirchberg où les personnes privées doivent soit travailler sur le territoire de la Ville de Luxembourg, soit dans certaines communes limitrophes. Des conditions de résidence ou liées au revenu des candidats ne sont en revanche pas prévues.

Si elle ne souhaite pas trancher en faveur d'un scénario ou un autre, elle demande expressément que la question de l'accès des travailleurs frontaliers non-résidents aux logements abordables soit traitée clairement et de façon homogène dans le cadre du Projet sous avis.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Concernant l'article 3

L'article 3 du Projet précise la terminologie en énumérant les différentes définitions des termes qui sont employés tout au long des dispositions du Projet.

La Chambre de Commerce note que le « logement abordable » est défini comme une unité d'habitation qui est destinée soit à un des 2 régimes de vente du Projet, soit à un des 2 régimes de location. Pour plus de sécurité juridique, elle se demande néanmoins si les régimes du Projet (vente abordable ; vente à coût modéré ; location abordable ; gestion locative sociale) ne devraient pas aussi chacun faire l'objet d'une définition distincte, ce qui n'est pas le cas à ce stade de la procédure législative.

La Chambre de Commerce se demande également pourquoi la notion du « loyer abordable » ne se trouve pas définie au sein de l'article 3 du Projet, de même que celle du « coût de revient ».

Concernant l'article 4

Dans le cadre des participations financières accordées aux promoteurs publics pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable, l'article 4 du Projet dispose que la participation peut être majorée en cas de construction de logements résilients au changement climatique. Ce caractère résilient au changement climatique des logements serait constaté par le Ministre sur avis d'une commission consultative.

À cet égard, la Chambre de Commerce se demande cependant si le Projet ne devrait pas arrêter certains critères objectifs auxquels devrait obligatoirement répondre un projet de logements pour être défini comme étant résilient au changement climatique. Elle estime en effet que le principe de l'accord de majorations seulement sur base d'un avis d'une commission pourrait dans certain cas, en l'absence de critères, être trop arbitraire.

Concernant l'article 8

L'article 8 du Projet se rapporte au principe de la concession d'un terrain par voie d'un droit d'emphytéose dans le cadre des régimes de la vente abordable et de la vente à coût modéré.

Si la Chambre de Commerce constate que la transmission du droit d'emphytéose et des éventuels autres droits afférents est encadrée par l'article 8 dans le cas d'un décès des acquéreurs des logements et des preneurs de terrains, elle constate cependant que la question du devenir du bail emphytéotique et des droits y relatifs ne semble pas avoir été considérée pour le cas d'un divorce / d'une séparation des acquéreurs.

La Chambre de Commerce préconise que ledit article soit complété, notamment pour couvrir l'hypothèse où un des conjoints divorcés souhaiterait établir sa résidence principale dans le logement abordable en question.

Concernant l'article 9

Par rapport aux régimes de vente du Projet, l'article 9 dispose que « *[L]e promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré bénéficie, pour toute la durée de la prédite emphytéose,* ***d'un droit de rachat des logements*** *en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayant-droits. Le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public* ».

Le dernier alinéa de l'article 9 ajoute de plus que « *[L]e propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre* ».

La Chambre de Commerce s'interroge pourquoi le terme du « droit de rachat » a été retenu par le Projet. À ses yeux, les dispositions de l'article 9 semblent en effet plus indiquer qu'il s'agit d'un « droit de préemption » où le promoteur public ne dispose pas d'un droit d'initiative qui lui permettrait de décider de racheter à tout moment le logement. Elle note également dans ce contexte que la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »[56] dispose que le Fonds peut se réserver un droit de préemption ou bien une option de rachat ou de reprise pour des logements cédés. Néanmoins, il n'est pas fait référence à un « droit de rachat » au sein de la ladite loi.

Pour plus de sécurité juridique, la Chambre de Commerce se demande de surcroît si le Projet ne devrait pas également contenir des dispositions qui encadrent juridiquement ce droit de préférence / droit de préemption au profit du promoteur public, en précisant par exemple des délais de cette procédure de préemption. Elle note que ceci est par exemple le cas dans le cadre de la loi modifiée du 22 octobre 2008[57] ayant institué le Pacte Logement 1.0 et qui encadre le droit de préemption des communes et du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat sur certaines parcelles et surfaces du territoire communal.

Concernant l'article 12 paragraphe (2)

L'article 12, paragraphe (2) du Projet prévoit qu'un promoteur social peut bénéficier d'une participation financière jusqu'à hauteur de 75% des coûts pour la réalisation de logements destinés aux étudiants. À ce stade de la procédure législative, le Projet prévoit également l'exclusion des sociétés de droit privé de l'octroi de ces aides.

La Chambre de Commerce s'interroge de la motivation sous-jacente des autorités qui a mené à l'exclusion des entreprises de ce type d'aide. Elle ne peut que s'opposer à cette exclusion et elle plaide pour un réajustement du Projet à cet égard. Dans le cadre de la loi relative à la programmation financière pluriannuelle 2022-2026, la Chambre de Commerce rappelle de plus que les autorités ont encore procédé à la budgétisation[58] de montants qui sont dédiés à des conventions signées avec des sociétés de droit privé.

Concernant l'article 14

L'article 14 précise les coûts éligibles à une participation financière, avec une subdivision en 5 catégories : (1) la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière, (2) la

---

56 Loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » (Mémorial A – *N°479 du 10 mai 2017*)

57 Loi du 22 octobre 2008 portant: 1. promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, 2. sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie, 3. modification a) de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs; b) de la loi modifiée du 1er décembre 1936 sur l'impôt foncier; c) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; d) de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé «Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall»; e) de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation; f) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain; g) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. (Mémorial A – *N°159 du 27 octobre 2008*)

58 Dans le cadre des dépenses du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

catégorie relative à la viabilisation ordinaire, (3) la catégorie relative au terrain viabilisé, (4) la catégorie relative à la construction de logements abordables et (5) la catégorie relative à la rénovation de logements locatifs abordables.

La Chambre de Commerce fait remarquer que les descriptifs des 5 catégories de coûts présentent une complexité non négligeable et que certains éléments ne paraissent pas clairs. À titre d'exemple, certains coûts de rénovation éligibles sont mentionnés dans la catégorie de coûts (4) et d'autres se trouvent énumérés dans la catégorie (5), sans pour autant que la différence soit vraiment claire.

Concernant l'article 23

L'article 23 spécifie que pendant toute la durée d'une convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable par un promoteur social n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. Il en va de même pour les logements en vente à coût modéré et les logements en vente abordable pendant la durée de l'emphytéose.

Il est de plus ajouté que l'Etat bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le promoteur social. Dans ce cas, le prix à payer par l'État correspond au prix convenu avec le promoteur social, déduction faite de la « ***valeur résiduelle*** *de la participation financière* ».

La Chambre de Commerce fait remarquer la méthodologie de calcul de cette valeur résiduelle ne se trouvent définie nulle part et elle encourage donc les autorités à compléter le Projet en ce sens.

Concernant l'article 26

L'article 26 du Projet prévoit certains cas de figure où un promoteur social peut perdre le bénéfice des participations financières, voire des situations où il sera obligé de procéder à un remboursement d'au moins une partie des participations à l'Etat.

L'article 26 paragraphe (4) dispose ainsi que « *[L]es participations financières sont perdues si l'immeuble n'est pas mis en valeur dans un délai de 15 ans à partir de la date de la convention, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à 20 ans pour les conventions signées avant le 1er janvier 2010, sauf dispense accordée par le ministre. Les dispenses peuvent être accordées pour un délai de 5 ans, renouvelable.* ».

La Chambre de Commerce s'étonne quant aux délais accordés par les autorités. En partant de l'hypothèse que l'affectation des terrains est connue au moment de la signature d'une convention avec l'Etat, elle estime qu'un délai de 15 ans paraît excessif. Elle plaide ainsi pour une réduction de ces délais qui ne permettent aucunement de répondre à la situation en matière de logement à laquelle le Grand-Duché se voit confronté aujourd'hui. Elle approuve cependant l'idée de réserver au Ministre la faculté de prévoir des dispenses en cas de terrains qui présenteraient des difficultés particulières (terrains d'une ancienne friche industrielle, etc.).

De plus, la Chambre de Commerce attire l'attention des autorités que l'article 26 semble à certains égards afficher des incohérences par rapport à l'article 23. Elle invite partant les auteurs à harmoniser le sens des dispositions des deux articles précités.

Concernant l'article 30 et l'article 33

Dans le cadre de la description des missions du bailleur social dans le chapitre 3 du Projet, l'article 30 du Projet dispose que « *[L]e bailleur social peut exercer l'activité de syndic de copropriétés sans être titulaire d'une autorisation d'établissement à ce titre et sans que cette activité puisse être qualifiée de commerciale dans son chef, à condition qu'au moins un logement géré par le bailleur social soit situé dans l'immeuble.* ».

Ensuite, l'article 33 du Projet énumère les différentes tâches qui composent la mission de gestion et d'entretien des logements.

La Chambre de Commerce note que l'activité de la gestion locative au sens large des logements en location abordable par un bailleur constitue une mission de service public selon le Projet. Ce caractère non commercial de l'activité dispense un bailleur d'être titulaire d'une autorisation d'établissement pour exercer l'activité de syndic, mais en contrepartie, un agrément du ministre et le respect des conditions y relatives sont exigés.

Après analyse des deux articles, la Chambre de Commerce estime néanmoins que la plupart des tâches de l'article 33 pourrait aussi être effectuée par un syndic de copropriété privé. De plus, elle

critique que la condition de gérer au moins un logement dans un immeuble pour pouvoir exercer l'activité de syndic semble trop large et simpliste.

Dans le cadre de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales qui règle le droit d'établissement et la qualification professionnelle requise pour l'accès à la profession d'administrateur de biens et de syndic de copropriété, l'article 10 paragraphe (3) spécifie par exemple déjà des exceptions, dont celle par rapport aux « […] *personnes exerçant des tâches de syndic prévues par la législation sur la copropriété des immeubles bâtis dans des immeubles soumis au régime de la copropriété qui comportent au maximum 9 lots à usage d'habitation, dont l'un au moins de ces lots appartient au syndic de copropriété proposé. ».* La Chambre de Commerce se demande dès lors pourquoi le Projet fixe une condition si large pour un bailleur social et n'arrête pas également ici un nombre maximum de lots à usage d'habitation pour une copropriété en vue de définir un seuil au-delà duquel la gestion d'un seul logement ne serait plus suffisant pour exercer l'activité de syndic. La Chambre de Commerce revendique donc un tel encadrement plus contraignant, d'autant plus qu'il est prévu que « *Le bailleur social peut également gérer des logements du marché privé. Cette activité doit faire l'objet d'une comptabilité analytique adaptée et ne bénéficie pas d'une participation financière.* », ce qui représenterait d'évidence une concurrence potentielle inappropriée vis-à-vis des acteurs privés.

La Chambre de Commerce attire encore l'attention des auteurs sur le fait que le métier de syndic devient de plus en plus exigeant en matière juridique et technique, ce que relève d'ailleurs le commentaire de l'article, et qu'il s'agit d'un métier en évolution permanente avec des défis et problématiques de plus en plus complexes. Si elle note que les conditions d'agrément de l'article 34 arrêtent des conditions de qualification professionnelle, elle ne peut cependant que recommander de viser un recours plus systématique à des syndics de copropriété professionnels du secteur privé. Dans le cas d'un bailleur social, la Chambre de Commerce se pose par ailleurs également la question de la responsabilité, c'est-à-dire un bailleur social devra-t-il disposer d'une assurance « Responsabilité Civile RC » professionnelle ? Pour toutes ces raisons et considérations, elle ne peut par conséquent pas approuver la dérogation telle qu'actuellement projetée.

La Chambre de Commerce rappelle par ailleurs que selon la forme actuelle du Projet, il se pourrait que les activités de promoteur, de bailleur et de syndic de copropriété soient toutes exercées par une seule et même entité. La Chambre de Commerce met les autorités en garde par rapport au risque de conflits d'intérêts. Pour éviter leur survenance, la Chambre de Commerce préconise partant de limiter cette faculté à des cas très exceptionnels et elle recommande de séparer l'activité de bailleur et l'activité de syndic de copropriété dans la pratique. Elle plaide donc là encore de recourir à des syndics de copropriété professionnels.

Concernant l'article 42

Pour un bailleur social mettant en location des logements abordables, le Projet prévoit la faculté de demander une compensation de service public pour le service d'intérêt économique général presté. L'article 42 décrit la procédure de demande d'une telle compensation de service public.

Sous réserve des observations formulées dans le cadre des considérations générales, la Chambre de Commerce n'a pas de commentaire à formuler à l'encontre des dispositions de l'article 42. Afin d'assurer un certain parallélisme des procédures, elle se demande cependant pourquoi le Projet ne prévoit pas également une procédure de demande de ce type concernant la compensation de service public prévue pour les promoteurs sociaux, étant donné que ces derniers peuvent prétendre à une telle compensation pour la réalisation de logements destinés à la location abordable.

Concernant l'article 56 paragraphe (1)

Dans le cadre des critères d'éligibilité au bail abordable, l'article 56 du Projet décrit la méthodologie de détermination du revenu du Projet.

À ce stade de la procédure législative, la Chambre de Commerce rappelle que l'exposé des motifs du Projet prévoit explicitement qu'une communauté domestique locataire bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux et qu'elle ne sera donc pas obligée de quitter un logement locatif dès que son revenu dépasse le plafond d'éligibilité de l'Annexe II ou encore le seuil de plafond du loyer.

Au paragraphe (1) de l'article 56, elle attire cependant l'attention des auteurs qu'il est précisé que « *[L]e revenu mensuel de la communauté domestique du candidat-locataire et* ***du locataire*** *est inférieur*

ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II. ». Elle part du principe qu'il s'agit d'une simple erreur d'ordre légistique. Si les autorités souhaitent maintenir le droit au maintien dans les lieux pour une communauté domestique locataire, la Chambre de Commerce estime que la référence au terme « ***locataire*** » devra être supprimé de l'article 56 paragraphe (1) du Projet.

Concernant l'article 60

L'article 60 du Projet spécifie la procédure d'attribution des logements en location abordable, l'objectif étant d'introduire une procédure plus harmonisée et homogène via le recours à l'outil informatique du registre RENLA. En même temps, l'article 60 prévoit aussi des cas particuliers où un bailleur ne se trouve pas dans l'obligation d'attribuer l'ensemble des logements de son parc à des candidats-locataires issus de la liste réduite du registre.

Une des exceptions consiste dans le fait que « *[…] jusqu'à 20% des logements locatifs abordables appartenant à un promoteur social établi sous la forme d'une société coopérative reconnue société d'impact sociétal régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, peuvent être attribués* ***aux détenteurs de parts de ladite coopérative*** *sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste réduite sous condition que les conditions prévues à l'article 55, paragraphe 1er, et à l'article 56 sont respectées.* ».

La Chambre de Commerce s'interroge quant aux motivations derrière cette exception et elle ne saisit pas pour quelles raisons des détenteurs de parts d'impact d'une société coopérative devraient être privilégiés dans le cadre de la procédure d'attribution des logements en location abordable, même s'ils répondent également aux conditions de l'article 55, paragraphe 1er, et de l'article 56 du Projet. Un besoin de clarification s'impose à cet égard.

Concernant l'article 65

Dans le cadre du bail abordable, l'article 65 du Projet prévoit qu'un locataire doit occuper un logement locatif en location abordable pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

Après analyse dudit article, la Chambre de Commerce constate que l'article 65 ne prévoit pas de mécanisme de sanction en cas de non-respect de l'obligation, ce à l'image de l'article 10 par exemple. Ce dernier prévoit en effet une obligation d'occupation par les acquéreurs des logements en vente abordable / en vente à coût modéré et il autorise le promoteur à agir en résolution de la vente si l'acquéreur ne la respecte pas.

La Chambre de Commerce recommande partant de compléter l'article 65 également par un mécanisme de sanction similaire.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut pas approuver le projet de loi sous avis.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/08

N° 7937[8]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS

(14.2.2023)

RESUME STRUCTURE

L'accès à un logement est une des principales préoccupations de la population en raison des hausses continues et significatives des prix, et du relèvement récent des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires qui rendent le financement plus onéreux. Consciente que la pénurie de logements à prix abordables risque de saper la cohésion sociale et de mettre en péril le développement du pays, la Chambre des Métiers participe depuis des années activement à ce débat en formulant des propositions concrètes destinées à augmenter l'offre immobilière résidentielle.

Elle est donc globalement favorable au projet sous avis en ce qu'il entend moderniser le cadre légal et réglementaire et contribuer ainsi à dynamiser l'offre de logements abordables. Il prévoit des aides étatiques pour les promoteurs sociaux devant développer ce type de logement et les bailleurs sociaux chargés de les gérer. Par ailleurs, il prévoit la mise en place d'un registre national, un outil qui permettra de disposer enfin d'une base de données unique comprenant le parc d'habitations accessibles et les ménages, respectivement candidats-locataires ou locataires.

La Chambre des Métiers déplore cependant que le secteur privé ne puisse pas contribuer à cet effort national, car le projet exclue d'office les acteurs commerciaux du cercle des promoteurs habilités à bénéficier des aides étatiques y prévues. Ainsi, il y a lieu de constater que même si le cadre légal est en train de changer à travers le projet de loi sous avis, les acteurs soutenus par l'Etat, avec leur capacité largement insuffisante pour atténuer les tensions sur le marché du logement, resteront les mêmes.

Aussi il semble très improbable que le projet de loi entraînera des répercussions telles que la problématique du logement à prix abordable soit résolu dans un délai raisonnable.

Dans ce contexte, la Chambre des Métiers est d'avis qu'il faille prévoir des incitatifs pour les entreprises particulières ou des secteurs économiques désireux de créer des logements à prix abordables pour leurs salariés remplissant les critères d'éligibilité prévus par le législateur.

En outre, elle réitère sa position qu'il faudra mettre en œuvre toute une série de mesures afin d'accroître l'offre de logements (abordables). Dans ce contexte, elle ne peut que réitérer plusieurs de ses propositions exprimées à maintes reprises.

Augmenter l'offre de logements à prix abordables par une action concertée public – privé

Au regard de l'ampleur du défi, les promoteurs publics n'ont de toute évidence pas les moyens pour accroître leur offre de manière à satisfaire l'ensemble de la demande en logements à prix abordables dans des délais raisonnables.

Une piste à explorer est le modèle de partenariat public-privé proposé par la Chambre des Métiers qui permettrait d'augmenter le parc de logements locatifs à prix abordables et de limiter en même temps le coût pour les pouvoirs publics. A cet effet, elle se permet de renvoyer le lecteur à son avis du 6 novembre 2020 en relation avec le projet de loi concernant le Pacte Logement 2.0[1].

Par ailleurs, la Chambre des Métiers se demande également pourquoi le Gouvernement n'encourage pas des partenariats publics – privé à travers lesquels l'Etat financerait des projets de construction de logements à prix abordables, conçus et réalisés par le secteur privé. En sous-traitant la production d'une partie des logements à prix abordables au secteur privé, ce dernier pourrait utilement jouer un rôle complémentaire par rapport aux acteurs publics.

Réduire l'impact du foncier sur les prix des logements

Alors que les prix du foncier sont le principal vecteur responsable du renchérissement des logements une piste à suivre consiste à réduire la quote-part du terrain dans les prix des logements à travers l'augmentation de la densité du bâti.

Selon la Chambre des Métiers, il s'agit tout d'abord d'agir sur les mentalités en luttant contre le stéréotype d'après lequel une densité accrue est systématiquement associée à une piètre qualité de vie. Une solution pourrait consister dans la réalisation de projets-pilotes et de l'organisation de journées « portes ouvertes ».

De façon complémentaire, les communes devraient augmenter, dans les quartiers appropriés, la densité du bâti en revoyant par exemple les hauteurs maxima constructibles. Il conviendrait également de les sensibiliser à ce que certaines politiques menées sur le plan local sont contraires à l'objectif de la densification au cas où ces dernières sont poussées trop loin. Il faudrait adopter une approche pragmatique.

Finalement, il s'agirait d'explorer des pistes plus innovantes comme celles d'étudier le potentiel dégagé par l'ajout d'un étage supplémentaire dans certains quartiers des villes du pays ou de construire plus d'immeubles fonctionnels comprenant des logements (p. ex. supermarché avec des unités de logements aux étages supérieurs).

Pour des raisons urbanistiques et d'aménagement cohérent du territoire, l'augmentation de la densité devrait s'opérer avant tout dans les villes.

Mobiliser des terrains à bâtir par des mesures tant incitatives que coercitives

Concernant la mobilisation de «Baulücken», la Chambre des Métiers estime qu'il s'agirait de sensibiliser les propriétaires fonciers, le cas échéant, avant la mise en œuvre de mesures plus drastiques comme l'introduction ou le relèvement de taxes.

Une mesure plus radicale pour stimuler l'offre de terrains à bâtir et exercer un effet modérateur sur l'évolution des prix du foncier consisterait à étendre de manière ponctuelle les périmètres d'agglomération, de préférence dans le cadre de « Baulandverträge ».

D'après la Chambre des Métiers, la mise en œuvre des contrats sur les terrains à bâtir (Baulandverträge) pourrait constituer un outil efficace pour augmenter l'offre de terrains constructibles, alors qu'elle implique une extension du périmètre d'agglomération, et qu'elle incite les propriétaires fonciers à viabiliser leurs terrains à bâtir endéans un certain délai.

Bien qu'en principe la Chambre des Métiers soit réticente quant à l'introduction de nouvelles taxes, elle avait soutenu l'idée d'une taxe ayant pour objectif de mobiliser des terrains à bâtir face à l'ampleur de la pénurie de logements à prix abordables.

---

1 Document parlementaire 7648/04

Par ailleurs, elle était d'avis que la fiscalité pourrait également constituer un levier pour augmenter l'offre foncière, notamment à travers une réforme de l'impôt foncier qui devrait inciter les propriétaires à mettre sur le marché leurs terrains à bâtir.

La Chambre des Métiers est en train de rédiger son avis par rapport au projet de loi n°7139.[2]

Recadrer les aides individuelles au logement

La Chambre des Métiers est d'avis que des aides étatiques (tant les aides directes que les dispositifs fiscaux) accordées à une large part de la population risquent d'être inefficientes, voire mêmes contre-productives, en ce qu'elles sont susceptibles d'alimenter la hausse des prix des logements en rendant la demande plus solvable. Selon elle, il serait plus efficace d'augmenter l'offre de logements à prix abordables.

Par conséquent, les aides individuelles devraient être très bien ciblées.

Simplifier les procédures d'autorisation

Les procédures d'autorisation constituent un des principaux facteurs responsables des tensions sur le marché du logement. Entre autres, l'OCDE a également identifié la lourdeur des procédures administratives en tant qu'une des causes de l'offre anémique de logements. Il semble donc logique que ce domaine devrait constituer un des principaux leviers d'action.

*

Par sa lettre du 3 janvier 2022, Monsieur le Ministre du Logement a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

Le présent projet a pour objectif de réformer la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les auteurs introduisent par ailleurs des concepts nouveaux qui seront commentés par la suite sous le point 1.1. avant que la Chambre des Métiers fasse part de ses observations générales sous le point 1.2. et des commentaires des articles sous le point 2.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, la Chambre des Métiers note que l'adjectif « abordable » est utilisé à maintes reprises, tout en s'éloignant de la signification littérale du mot, à savoir : qui est accessible ; où qu'il est facile d'aborder ; dans un sens figuratif, qui est d'un accès facile ; et dans un sens familial, p.ex. un prix abordable, un prix qui n'est pas trop élevé. Ainsi, que faut-il comprendre dans le projet de loi sous une « vente abordable » ou un « logement abordable » ? Ne serait-il pas plus parlant de préciser qu'il s'agit d'une « vente à prix abordable », ou d'un « logement à prix abordable » ?

*

2 Projet de loi sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements, modifiant 1° la loi modifiée dite « Abgabenordnung (AO) » du 22 mai 1931 ; 2° la loi modifiée dite « Bewertungsgesetz (BewG) » du 16 octobre 1934 ; 3° la loi modifiée dite « Steueranpassungsgesetz (StAnpG) » du 16 octobre 1934 ; 4° la loi modifiée du 17 avril 1964 portant réorganisation de l'administration des contributions directes ; 5° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 6° la loi modifiée du 30 avril 2004 autorisant le Fonds national de solidarité à participer aux prix des prestations fournies dans le cadre de l'accueil aux personnes admises dans un centre intégré pour personnes âgées, une maison de soins ou un autre établissement médico-social assurant un accueil de jour et de nuit ; 7° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 8° la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat ; 9° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement ; 10° la loi du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale ; 11° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer et abrogeant : 1° la loi modifiée du 19 juillet 1904 sur les impositions communales ; 2° la loi modifiée dite « Grundsteuergesetz (GrStG) » du 1er décembre 1936

1. CONSIDERATIONS GENERALES

L'ambition du projet sous avis est de « *jeter les bases pour un développement ambitieux de logements abordables qui renforcent ainsi l'équité dans la société et qui la rendent non seulement résiliente face au changement climatique, mais également au risque d'un clivage sociétale provoqué par l'enchérissement continue des logements du marché privé.* »

L'application de la loi de 1979 a montré au fil des années qu'elle ne répondait pas à certaines questions qui se posaient dans le cadre de la construction ou de la rénovation de logements, ainsi que dans le contexte de la vente ou de la location de ces logements. Ceci s'explique par l'évidence que la construction et toutes les contraintes techniques et administratives ont fortement évolué depuis 1979, et ce de plus en plus vite dans un passé récent. Il s'y ajoute la forte migration vers le Luxembourg, l'apparition de nouvelles formes de vie en commun (colocation et cohabitation intergénérationnelles) et la recomposition des familles relativement fréquente.

Au-delà de réformer des mesures connues, le projet « prévoit un régime des aides à la pierre adapté aux contraintes factuelles et réglementaires actuelles », tout en tenant compte de la réglementation européenne et en introduisant de nouveaux concepts.

1.1. Les concepts

1.1.1. *Promoteur social*

La notion du promoteur social est précisée

La notion de promoteur social regroupe désormais les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre au sens de la loi. Le présent projet rend plus clair la définition du promoteur sans but de lucre qui exclut désormais clairement les acteurs commerciaux qui poursuivent justement un but de lucre par la mise en location de logements.

Les promoteurs publics sont éligibles aux participations financières pour la réalisation de logements locatifs et de logements destinés à la vente, tandis que les promoteurs sans but de lucre sont éligibles exclusivement aux participations financières pour la réalisation de logements locatifs. Ce choix s'explique par les conditions à respecter en vente abordable et en vente à coût modéré, à savoir plus particulièrement la concession du terrain sous forme d'emphytéose et le droit de rachat du logement pendant toute la durée de son existence.

Les logements réalisés par des promoteurs publics ou par des promoteurs sans but de lucre sont soumis à la même réglementation relative à la location des logements à prix abordables, telles les règles relatives à l'attribution des logements et au calcul des loyers.

Le régime des aides à la pierre est simplifié et uniformisé

Tout promoteur social bénéficie désormais du même taux maximal de 75% des participations financières pour les logements locatifs qu'il réalise. Seulement pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, un taux maximal de 100% est encore prévu.

Les logements des promoteurs sans but de lucre restent soumis au présent dispositif de logements à prix abordables pendant 40 ans, donc pour une durée suffisamment longue justifiant économiquement la dépense conséquente de deniers publics. Pendant cette durée, la rénovation des logements peut être prise en compte au titre de participations financières supplémentaires.

Les logements des promoteurs publics restent soumis au dispositif de logements à prix abordables pendant toute leur durée d'existence ; en raison de la responsabilité particulière des promoteurs publics qui sont des personnes morales de droit public.

La réalisation de logements innovateurs et de logements résilients au changement climatique est encouragée par des possibilités d'accorder une participation financière plus avantageuse pour ces projets.

La vente de logements peut se faire seulement avec concession du terrain sous forme d'emphytéose. Une vente en pleine propriété du terrain n'est plus possible. En outre, un droit de rachat est prévu

pendant toute la durée de l'emphytéose (qui ne peut être inférieure à cinquante ans) pour garantir la bonne affectation des logements pendant toute leur durée d'existence.

Pour tenir compte des réalités de la capacité financière des acquéreurs éligibles à la vente abordable, le plafond de leurs revenus est revu à la hausse. Un second plafond de revenus est introduit pour les logements destinés à la vente à coût modéré.

Les concepts de la vente abordable et de la vente à coût modéré permettent de neutraliser l'impact du foncier sur les prix du logement, de sorte que les acquéreurs de ces biens bénéficient d'un prix nettement plus réduit par rapport à une acquisition en pleine propriété.

En outre, le droit de rachat évite que des biens réalisés à l'aide des participations financières étatiques soient mises sur le marché privé. Les logements à prix abordables restent donc abordables pour les générations futures.

Un cahier des charges technique et architectural spécifique aux logements abordables

Dans l'idée d'assurer une certaine uniformité de la qualité des logements à prix abordables et l'efficience de l'investissement des deniers publics, une base légale est créée pour l'élaboration d'un cahier des charges relatif aux projets de développements de logements à prix abordables.

Dans une optique de gestion responsable des fonds publics, le projet de loi fixe des plafonds par catégories de coûts. Ces plafonds assurent une utilisation efficiente des ressources et tiennent compte du fait que les logements ainsi réalisés sont mis à disposition d'une population avec des moyens financiers limités.

Une commission auprès du ministre ayant le logement dans ses attributions conseille les promoteurs sociaux sur ce cahier des charges lors de la réalisation de leurs projets. Elle participe à l'instruction des demandes de participation financière et soumet son avis au ministre.

1.1.2. *Bailleur social*

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Elle comprend tant le volet « gestion de la pierre », que le volet humain qui consiste dans un accompagnement des candidats-locataires et des locataires à différentes échelles. Compte tenu de l'importance du rôle assuré par le bailleur social, il doit disposer d'un agrément ministériel.

Un promoteur social peut aussi être un bailleur social des logements à prix abordables qui se trouvent dans son patrimoine. Il devra toutefois remplir les mêmes conditions que tout autre bailleur social.

Les aides à la pierre particulièrement importantes permettent à l'État d'imposer au promoteur social une rémunération de son capital investi à un quart de l'investissement nécessaire à la réalisation des logements locatifs. Malgré la formule du loyer abordable adapté à la capacité de financement des communautés domestiques locataires, ceci permet de mettre en place un mécanisme qui devrait se porter également du côté du bailleur social.

La compensation du promoteur social – fixé par la convention des aides à la pierre conformément à cette loi et aux réglementations européennes – lui est versée à travers le loyer mensuel que le bailleur social lui verse.

L'activité du bailleur social pouvant dès lors être déficitaire, une compensation pour l'exercice de cette mission de service public est prévue.

L'identification et la définition séparée du rôle du bailleur social, différenciée de celui du promoteur social, permettra également de créer des synergies entre les (grands) promoteurs sociaux et notamment des bailleurs spécifiques.

1.1.3. *Gestion locative sociale*

Le concept de la gestion locative sociale connu sous la loi de 1979, à savoir la mobilisation des logements vacants du marché privé, est repris dans le présent projet de loi. Seules des règles relatives à la mise à disposition, essentiellement de nature technique, sont rajoutées.

L'État soutient le travail de la gestion locative des organismes partenaires avec une contribution de 120 euros par mois et par logement. Ce forfait est augmenté de 20 euros pour chaque contrat de mise à disposition supplémentaire, afin de soutenir plus particulièrement les colocations.

1.2. Bail abordable

Le bail abordable répond aux spécificités des logements abordables

La méthode de calcul du loyer et les règles relatives à la détermination des charges locatives sont applicables à tous les logements locatifs abordables, indépendamment du fait qu'ils aient été réalisés par un promoteur public ou par un promoteur sans but de lucre.

Le loyer abordable brut est calculé en fonction d'un taux d'effort par rapport aux revenus de la communauté domestique et de sa composition. Il est déterminé de telle façon à préserver les ressources nécessaires pour que la communauté domestique concernée puisse mener une vie décente.

L'effort financier est plafonné à trois niveaux

- à partir du revenu net disponible au-dessus du REVIS, le loyer est défini de façon que le restant à vivre après paiement du loyer abordable correspond au minimum approximatif de 1.200 euros par unité de consommation ;
- le taux d'effort est plafonné à 35% du revenu net disponible au-dessus du REVIS dès le sixième décile de revenu ;
- le loyer est plafonné à approximativement 1.400 euros pour une personne seule disposant d'un revenu net mensuel de +/- 4.000 euros, voire à 2.570 euros pour un couple avec un enfant disposant d'un revenu net mensuel de +/- 7.350 euros.

Ce système permet de traiter toutes les communautés domestiques de façon comparable et équitable en fonction de leur niveau de vie réel.

L'éligibilité au bail abordable et l'attribution des logements

Les logements locatifs abordables sont réservés aux communautés domestiques dont les revenus nets disponibles sont en-dessous de la médiane nationale. Un ordre de priorité est attribué aux communautés domestiques les plus exposées, c'est-à-dire avec des revenus nets disponibles les plus bas.

L'attribution des logements abordables se fait in fine sur base d'une enquête sociale afin de s'assurer que les communautés domestiques qui sont le plus dans le besoin puissent se loger en priorité.

Des critères facilement mesurables sont appliqués dans un premier temps pour tout candidat-locataire. Ils sont liés par exemple au logement actuel de la communauté domestique et à la situation socio-économique.

Afin de tenir compte d'une correspondance entre la composition du ménage du candidat-locataire et du logement potentiellement vacant et des préférences géographiques, voire du cadre de vie actuel du candidat-locataire, ces critères sont complétés par une évaluation supplémentaire automatisée du candidat par rapport à un logement donné, en fonction de sa typologie et de sa situation géographique.

Sur base d'une « short-list » des candidats-locataires, le bailleur social pourra choisir ensuite le locataire dont la priorité aura été confirmée lors d'une enquête sociale et qu'il juge être le mieux adapté au logement effectivement vacant.

Régime facultatif

Face à la nécessité d'agrandir le plus (rapidement) possible le parc de logements locatifs abordables, un promoteur social peut choisir de soumettre au bail abordable tout logement qui se trouve dans son patrimoine, même un logement qui n'est pas à prix abordable au sens de la loi. Il doit cependant le faire pour une durée minimale de neuf années dans un souci de stabilité et de proportionnalité de la charge administrative. Cette disposition a été élargie également aux sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et aux établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain.

1.2.1. *Registre national des logements abordables*

Conformément à l'accord de coalition 2018-2023 du Gouvernement programme gouvernemental l'a demandé, le projet prévoit également « *des synergies entre le FdL, la SNHBM, le secteur communal*

et d'autres intervenants » et ceci notamment « dans le domaine du travail d'accompagnement social des locataires et locataires potentiels d'habitations sociales […]. La mise en place d'un guichet unique des demandeurs d'un logement social est à envisager, tout en respectant les exigences de la protection des données. »

Ces synergies sont notamment rendues possibles grâce à la séparation du rôle du promoteur social et du bailleur social. Ainsi des promoteurs sociaux peuvent conclure une convention de service avec des bailleurs sociaux de tous ou de certains de leurs logements afin que ceux-ci s'en occupent.

Liste nationale d'attente – guichet unique des demandeurs d'un logement abordable

L'instauration du registre national des logements abordables, ci-après le « RENLA », auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions, permettra de disposer d'un instrument capable de donner une vue d'ensemble fiable sur les besoins de logements abordables. Le RENLA constituera ainsi une liste nationale d'attente d'un logement abordable.

L'objectif du registre est notamment de disposer d'une vue d'ensemble sur le stock de logements abordables sans doubles comptages, sur sa répartition géographique et ses taux d'occupation, ceci afin de soutenir la mise en place d'une programmation de la réalisation de logements abordables et la mise en œuvre des politiques de logement abordable basé sur des statistiques à jour et permettant des études scientifiques.

Le RENLA permet aux demandeurs-locataires de logement sociaux d'avoir accès à l'ensemble des logements abordables du territoire en déposant une seule demande au lieu d'en déposer une auprès de chaque promoteur public et/ou chaque partenaire (futur bailleur social) du ministère du logement.

Les bailleurs sociaux auront accès à l'ensemble des candidats-locataires d'un logement abordable. En fonction de la disponibilité des logements vacants et de leurs critères d'attribution, ils pourront faire le rapprochement de leurs logements par rapport à leur « clientèle » cible.

Le plus de transparence

Le RENLA permettra de saisir des données de qualité et ainsi de faire le suivi du parc des logements abordables à plusieurs échelles, comme celles de la construction, de l'entretien, de la rénovation, de la typologie, des occupants.

Les acteurs du logement abordable auront ainsi une meilleure connaissance de la demande effective pour le logement abordable et seront ainsi à même de cibler précisément leur offre.

Des informations clés sur le nombre et la taille des logements pourront être consultées en temps réel.

1.3. Considérations de la Chambre des Métiers

L'accès à un logement est une des principales préoccupations de la population en raison des hausses continues et significatives des prix, et récemment, du relèvement des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires qui rend le financement d'un même objet plus onéreux.

Consciente que la pénurie de logements à prix abordables risque de saper la cohésion sociale et mettre en péril le développement du pays, la Chambre des Métiers participe depuis des années activement à ce débat en formulant des propositions concrètes destinées à augmenter l'offre immobilière résidentielle. Elle le fait à travers des avis relatifs à des projets de lois ou de règlements grand-ducaux concernant le logement, des entrevues avec les responsables politiques et des articles de presse.

Globalement, elle approuve le projet sous avis en ce qu'il entend moderniser le cadre légal et réglementaire actuel et contribuer ainsi à dynamiser l'offre de logements à prix abordables. Il prévoit des aides étatiques pour les promoteurs sociaux qui développent ce type de logement et les bailleurs sociaux chargés de les gérer. Par ailleurs, le projet prévoit la mise en place d'un registre national qui permettra de disposer enfin d'une base de données unique comprenant le parc d'habitations accessibles et les ménages, respectivement candidats-locataires ou locataires.

La Chambre des Métiers déplore cependant que le secteur privé ne puisse pas contribuer à cet effort national ; le projet excluant d'office les acteurs commerciaux du cercle des promoteurs habilités à

bénéficier des aides étatiques y prévues. Ainsi, si le cadre légal est bien en train de changer à travers le projet de loi sous avis, les acteurs soutenus par l'Etat, avec leur capacité largement insuffisante pour atténuer sensiblement les tensions sur le marché du logement, resteront les mêmes. Aussi il semble très improbable qu'il entraînera des répercussions telles que la problématique du logement à prix abordable soit résolu dans un délai raisonnable.

Dans ce contexte, elle est d'avis qu'il faille prévoir des incitatifs pour les entreprises particulières ou des secteurs économiques désireux de créer des logements à prix abordables pour leurs salariés remplissant les critères d'éligibilité prévus par le législateur.

Qui plus est, la Chambre des Métiers est d'avis qu'il faudra mettre en œuvre toute une série de mesures afin d'accroître l'offre de logements à prix abordables. Ci-dessous elle réitère quelques propositions exprimées à maintes reprises pour aborder la problématique.

1.3.1. *Augmenter l'offre de logements abordables par une action concertée public – privé*

Au regard de l'ampleur du défi, les promoteurs publics n'ont de toute évidence pas les moyens pour accroître leur offre de manière à satisfaire l'ensemble de la demande en logements à prix abordables dans des délais raisonnables. En effet, la ville de Vienne, citée à tout bout de champ par la classe politique, s'est lancée sur cette voie il y a 100 ans déjà ! Fort de ce constat, il s'agit d'impliquer d'avantage le secteur privé afin d'augmenter la production de ce type d'habitations.

Une piste à explorer est le modèle de partenariat public-privé proposé par la Chambre des Métiers qui permettrait d'augmenter le parc de logements à prix abordables locatifs et de limiter en même temps le coût pour les pouvoirs publics. A cet effet, elle se permet de renvoyer le lecteur à son avis du 6 novembre 2020 en relation avec le projet de loi concernant le Pacte Logement 2.0[3].

Par ailleurs, la Chambre des Métiers se pose la question de savoir pourquoi le Gouvernement n'encourage pas des partenariats publics – privé à travers lesquels l'Etat financerait des projets de construction de logements à prix abordables, conçus et réalisés par le secteur privé. En sous-traitant la production d'une partie des logements à prix abordables au secteur privé, ce dernier pourrait utilement jouer un rôle complémentaire par rapport aux acteurs publics.

1.3.2. *Réduire l'impact du foncier sur les prix des logements*

Alors que les prix du foncier sont le principal vecteur responsable du renchérissement des logements – la flambée des prix des matériaux devant s'atténuer au fil du temps -, une piste à suivre consiste à réduire la quote-part du terrain dans les prix des logements à travers l'augmentation de la densité du bâti.

Selon la Chambre des Métiers, il s'agit tout d'abord d'agir sur les mentalités en luttant contre le stéréotype d'après lequel une densité accrue est systématiquement associée à une piètre qualité de vie. Une solution pourrait consister dans la réalisation de projets-pilotes et de l'organisation de journées « portes ouvertes ».

De façon complémentaire, les communes pourraient augmenter, dans les quartiers où il s'avère approprié, la densité du bâti en revoyant par exemple les hauteurs maxima constructibles. Il conviendrait également d'être plus sensible à ce que certaines politiques menées sur le plan local sont contraires à l'objectif de la densification, notamment au cas où ces dernières sont poussées trop loin, telles :

- l'interdiction de démolir des maisons unifamiliales dans certaines rues ;
- la protection / le classement d'un nombre élevé d'immeubles.

Il faudrait adopter une approche pragmatique.

Finalement, il s'agirait d'explorer des pistes plus innovantes comme celles d'étudier le potentiel dégagé par l'ajout d'un étage supplémentaire dans certains quartiers des villes du pays ou de construire plus d'immeubles fonctionnels comprenant des logements (p. ex. supermarché avec des unités de logements aux étages supérieurs).

L'avantage serait double, en ce qu'une telle mesure permettrait de :

---

3 Document parlementaire 7648/04

- réduire l'incidence des terrains à bâtir dans le coût du logement afin de freiner la hausse des prix immobiliers,
- mieux tenir compte des impératifs du développement durable en réduisant la consommation de sols par logement.

Pour des raisons urbanistiques et d'aménagement cohérent du territoire, l'augmentation de la densité devrait s'opérer avant tout dans les villes.

1.3.3. *Mobiliser des terrains à bâtir par des mesures tant incitatives que coercitives*

Mobiliser les «Baulücken»

La mobilisation de «Baulücken», qui constituent des terrains à bâtir disposant de l'ensemble des infrastructures publiques (eau, gaz, électricité, infrastructures de transport), constitue une autre piste à creuser.

La Chambre des Métiers estime qu'il s'agirait de sensibiliser les propriétaires fonciers et de leur offrir des avantages incitatifs à la mobilisation du terrain, avant la mise en œuvre de mesures plus contraignantes, comme le cas échéant l'introduction ou le relèvement de taxes.

Etendre les périmètres d'agglomération

En 2016, le potentiel foncier théorique à l'intérieur des périmètres d'agglomération des communes se montait à 2.846 ha, dont 941 ha de « Baulücken »[4].

Si à première vue ce chiffre paraît élevé, la Chambre des Métiers se doit de relever qu'il s'agit d'un potentiel théorique et qu'il est donc loin d'être assuré que ces terrains seront effectivement mis sur le marché en temps utile.

Une mesure plus radicale pour stimuler l'offre de terrains à bâtir et exercer un effet modérateur sur l'évolution des prix du foncier consisterait donc à étendre de manière ponctuelle les périmètres d'agglomération, de préférence dans le cadre de « Baulandverträge ».

Mettre en œuvre les contrats sur les terrains à bâtir (« Baulandverträge »)

Le programme gouvernemental prévoit ce qui suit :

> *« Dans un objectif de viabilisation rapide de terrains nouvellement déclarés terrains constructibles, (...), le Gouvernement mettra en place l'instrument des contrats sur les terrains à bâtir (Baulandvertrag) et l'obligation de construire au bout d'un délai déterminé sur ces terrains à bâtir nouvellement créés. Il est évident qu'une telle stratégie va de pair avec un raccourcissement de la durée des procédures en relation avec la viabilisation des terrains à construire. (...) »*

D'après la Chambre des Métiers cette mesure pourrait constituer un outil efficace pour augmenter l'offre de terrains constructibles, puisqu'elle implique une extension du périmètre d'agglomération, et elle incite les propriétaires fonciers à viabiliser leurs terrains à bâtir endéans un certain délai.

Dans ce contexte, la Chambre des Métiers renvoie également à son avis qu'elle est en train de rédiger son avis par rapport aux derniers amendements apportés au projet de loi n°7139[5].

Introduire ou renforcer des taxes sur des terrains à bâtir / Réformer l'impôt foncier

La loi du 22 octobre 2008, dite loi « pacte logement » prévoit un instrument appelé « taxe communale spécifique sur certains immeubles » qui comprend deux volets. Elle autorise les communes à

---

4 Le potentiel foncier destiné à l'habitat au Luxembourg en 2016 ; Note 22 de l'Observatoire de l'habitat

5 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

prélever une première taxe visant à inciter les propriétaires de logements inoccupés de les faire occuper. La deuxième taxe a pour objectif d'affecter des terrains à bâtir à la construction de logements.

Bien qu'en principe la Chambre des Métiers soit réticente quant à l'introduction de nouvelles taxes, elle avait soutenu l'idée d'une taxe ayant pour objectif de mobiliser des terrains à bâtir face à l'ampleur de la pénurie de logements à prix abordables. Au regard de l'inefficience manifeste des mesures précitées, elle avait préconisé de rendre l'introduction de la « taxe communale spécifique sur certains immeubles » obligatoire pour les communes, ou bien d'introduire une telle taxe au niveau national.

Par ailleurs, la Chambre des Métiers était d'avis que la fiscalité pourrait également constituer un levier pour augmenter l'offre foncière, notamment à travers une réforme de l'impôt foncier qui devrait inciter les propriétaires à mettre sur le marché leurs terrains à bâtir.

La Chambre des Métiers est en train de rédiger son avis par rapport au projet de loi sur l'impôt foncier (n°8082[6]).

1.3.4. *Recadrer les aides individuelles au logement*

La Chambre des Métiers est d'avis que des aides étatiques (tant les aides directes que les dispositifs fiscaux) accordées à une large part de la population risquent d'être inefficientes, voire mêmes contre-productives, en ce qu'elles sont susceptibles d'alimenter la hausse des prix des logements en rendant la demande plus solvable. Selon elle, il serait plus efficace d'augmenter l'offre de logements à prix abordables.

Par conséquent, les aides individuelles devraient être très bien ciblées.

1.3.5. *Simplifier les procédures d'autorisation*

Les procédures d'autorisation constituent un des principaux facteurs responsables des tensions sur le marché du logement. Ce constat est confirmé par un rapport de l'OCDE qui a également identifié la lourdeur des procédures administratives en tant qu'une des causes de l'offre anémique de logements. Il semble donc logique que ce domaine devrait constituer un des principaux leviers d'action pour le gouvernement.

Il ne s'agit pas de passer outre les considérations d'ordre urbanistique ou environnemental, mais d'après la Chambre des Métiers, il faudrait simplifier le processus de décision.

La Chambre des Métiers présentera sous peu des propositions concrètes de réduction des charges administratives.

*

6 Projet de loi sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements, modifiant 1° la loi modifiée dite « Abgabenordnung (AO) » du 22 mai 1931 ; 2° la loi modifiée dite « Bewertungsgesetz (BewG) » du 16 octobre 1934 ; 3° la loi modifiée dite « Steueranpassungsgesetz (StAnpG) » du 16 octobre 1934 ; 4° la loi modifiée du 17 avril 1964 portant réorganisation de l'administration des contributions directes ; 5° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 6° la loi modifiée du 30 avril 2004 autorisant le Fonds national de solidarité à participer aux prix des prestations fournies dans le cadre de l'accueil aux personnes admises dans un centre intégré pour personnes âgées, une maison de soins ou un autre établissement médico-social assurant un accueil de jour et de nuit ; 7° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 8° la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat ; 9° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement ; 10° la loi du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale ; 11° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer et abrogeant : 1° la loi modifiée du 19 juillet 1904 sur les impositions communales ; 2° la loi modifiée dite « Grundsteuergesetz (GrStG) » du 1er décembre 1936

2. COMMENTAIRES DES ARTICLES

Ad article 1er : Objectifs

L'objectif du présent projet consiste entre autres en la réalisation du droit au logement qui est consacré dans la Constitution en révision, tout en notant que d'après les auteurs il ne s'agit pas d'un droit individuel au logement qui peut être invoqué en justice.

La Chambre des Métiers approuve le principe selon lequel les citoyens ont le droit à un logement décent. Dans ce contexte, il incombe cependant au Gouvernement de prendre les mesures adéquates pour satisfaire celui-ci. Ainsi, le projet de loi sous avis vise à mettre en œuvre prédit objectif à valeur constitutionnel en développant l'offre de logements destinés à la location et à la vente abordables, l'accès au logement étant prioritairement réservé aux personnes à revenu modeste. Ce faisant le projet doit contribuer à l'inclusion sociale par le logement.

Par ailleurs, il entend mettre en œuvre l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables.

Finalement, il entend promouvoir la rénovation et l'assainissement de logements et assurer la qualité du logement, de manière qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

La Chambre des Métiers peut souscrire à ces objectifs.

Ad article 2 : Mesures

L'article 2 prévoit les moyens à implémenter pour atteindre les objectifs prévus à l'article 1er. Il s'agit de la participation financière de l'État à la réalisation de logements destinés à la location et à la vente abordables, de logements innovateurs destinés à la location abordable et de logements abordables résilients au changement climatique, ainsi que de la participation financière à l'activité du bailleur social.

Les participations financières au titre de la présente loi et toutes autres participations financières publiques éventuellement perçues au titre d'un même projet immobilier sont cumulables sans que leur somme puisse dépasser le seuil de financement total le plus élevé applicable à ces participations financières. Selon le commentaire des articles, les participations prévues par le projet de loi sous avis peuvent être cumulées avec celles du pacte logement 2.0.

Si la Chambre des Métiers peut approuver ces instruments d'aide, elle reste toutefois d'avis que le Gouvernement devrait impliquer davantage le secteur privé, alors que cette démarche présenterait un caractère complémentaire et permettrait une offre encore plus importante de logements à prix abordables.

Ad article 3 : Définitions

Cet article n'appelle pas d'observations de la part de la Chambre des Métiers.

Ad article 4 : Réalisation de logements destinés à la vente abordable

Seuls les promoteurs publics peuvent bénéficier d'une participation financière accordée pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable qu'ils bonifient aux acquéreurs éligibles, à l'exception de la part de la participation financière liée à l'acquisition du terrain et de la participation financière pour le préfinancement de l'acquisition du terrain.

Le taux maximal de la participation financière est de 50% des coûts prévus à l'article 14, alors que pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, il est de 50%, augmenté de 15%.

Contrairement aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, les communes n'ont plus besoin de supporter elles-mêmes une charge équivalente au tiers de la participation financière relative aux frais d'étude et à l'aménagement de terrains.

Ceci trouve l'assentiment de la Chambre des Métiers du fait que ce dispositif devrait mieux inciter les communes de s'engager dans la réalisation de logements abordables.

Alors que les auteurs entendent accorder l'avantage d'un bonus d'aide aux logements qui répondent à des critères de résilience face au changement climatique et ce dans le contexte de la stratégie nationale « Vers la neutralité climatique en 2050 », la Chambre des Métiers estime utile de préciser dans le texte sous avis quels critères sont plus spécifiquement visés.

Les logements visés à l'article 4 doivent répondre à un certain nombre de conditions pour pouvoir bénéficier de la participation étatique :

- les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;
- les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ;
- les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose ;
- les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public ;
- la participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente déterminé conformément à l'article 6 ;
- au moins 60% des unités de logement du projet de vente sont vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable, le reste pouvant être vendu à des acquéreurs éligibles pour la vente à coût modéré.

La Chambre des Métiers ne peut qu'approuver la démarche consistant à céder les terrains visés sous la forme d'un droit d'emphytéose, dans la mesure où la conséquence en est la neutralisation du coût du terrain dans le prix du logement à payer par l'acquéreur.

Elle accueille également favorablement la condition selon laquelle les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat pour le promoteur public en cas d'aliénation. Cette mesure garantit que le logement garde son statut de logement abordable et devra contribuer à élargir à terme le parc de ce type de logements.

Si la Chambre des Métiers est en mesure d'approuver les plafonds concernant la vente abordable dans un projet spécifique, elle se doit de souligner qu'elle souscrit entièrement à la politique du logement du Gouvernement consistant à privilégier la réalisation de logements destinés à la location abordable. En effet, elle est d'avis que la location assure une fluidité supérieure au niveau des occupants desdits logements. Or, elle se pose la question de savoir comment les responsables politiques entendent transposer cette priorité dans la pratique.

Ad article 5 : Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

Dans le cas de figure de la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré, la participation financière est limitée à l'acquisition du terrain ; ce qui s'explique par le fait que le promoteur public reste propriétaire du terrain et le concède « seulement » en emphytéose à l'acquéreur du logement. Ce dernier doit supporter les frais de viabilisation y inclus les frais d'études. Il convient de relever que la vente à coût modéré se distingue de la vente abordable au niveau des plafonds de revenu des acquéreurs éligibles qui sont plus élevés. Concernant le prix du logement, il est fixé par le promoteur public en tenant compte du coût de revient.

D'un côté, la Chambre des Métiers comprend que la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré doit garantir la complémentarité et une certaine diversité sociale dans les projets de logements visés. D'un autre côté, elle se demande si les pouvoirs publics n'entrent pas trop en concurrence avec le secteur privé, alors que le public-cible est un autre pour la vente à coût modéré que pour la vente abordable et davantage encore pour la location abordable.

Elle accueille favorablement les conditions selon lesquelles le terrain est cédé en emphytéose et le promoteur public bénéfice du droit de rachat, et ce pour les raisons évoquées sous le commentaire de l'article 4.

Ad article 6 : Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré

L'article 6 prévoit que le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et que celui du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement. Par ailleurs, le prix de vente du logement est soumis au ministre pour avis préalablement à sa mise en vente.

Pour la Chambre des Métiers le principe selon lequel le prix des logements visés est déterminé en fonction du coût de revient découle de la vocation sociale de ces logements et du fait que les promoteurs publics ne sont autorisés qu'à réaliser un bénéfice raisonnable

Ad article 7 : Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

L'article 7 détermine les conditions d'éligibilité qui s'appliquent aux acquéreurs (potentiels) d'un logement destiné à la vente abordable et à la vente à coût modéré. Il s'agit essentiellement des mêmes catégories et conditions que celles applicables aux bénéficiaires d'aides individuelles au logement.

Selon le commentaire des articles, les conditions de revenu applicables pour l'acquisition respectivement d'un logement destiné à la vente abordable ou d'un logement destiné à la vente à coût modéré sont fixées de façon à rendre ces logements accessibles à la population résidente.

Les auteurs du projet indiquent cependant que les acquéreurs éligibles sont exclus du bénéfice des primes prévues par le régime des aides individuelles, désormais réservées aux acquéreurs de logements sur le marché privé.

Au regard de cette précision, la Chambre des Métiers constate que l'action du Gouvernement en matière de vente de logements à prix abordables se veut très large. Ne sont donc pas seulement ciblés les ménages qui peuvent être considérés comme socialement défavorisés, mais également une large part de ce qu'on désigne communément les « classes moyennes » de la population résidente. De ce fait la Chambre des Métiers perçoit un risque que les pouvoirs publics entrent de plus en plus en concurrence avec le secteur privé,

En revanche, elle approuve que les acquéreurs éligibles soient exclus des aides individuelles, alors que la vente d'un logement à un prix largement inférieur au prix du marché représente à elle seule un atout substantiel, financé par le biais de deniers publics.

Ad article 8 : Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

L'article 8 prévoit que si, dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, les acquéreurs acquièrent la pleine propriété des logements, ils deviennent emphytéotes du terrain ou de la quote-part du terrain sur lequel le logement se trouve.

La Chambre des Métiers approuve que les terrains cédés dans le contexte de la vente de logements abordables et à coût modéré le soient sous la forme d'une emphytéose, alors que cette manière de procéder assure que le bien immobilier, largement subventionné par la main publique, garde son statut. Ainsi, Et on évite de cette façon de commettre les mêmes erreurs que par le passé où des logements fortement subventionnés par les deniers publics ont été vendus, après la période de détention minimale, aux prix du marché ; générant de la sorte de plantureuses plus-values. Ainsi, l'Etat a laissé cours à la spéculation immobilière pendant des décennies ; ce qui explique par ailleurs que le parc de logements à prix abordables soit actuellement aussi restreint.

Ad article 9 : Droit de rachat du promoteur public

L'article 9 a trait au droit de rachat du logement pour le promoteur public qui vaut pendant toute la durée de l'emphytéose. Cet article prévoit en fait une cascade de substitutions ; le promoteur public ayant réalisé les logements visés pouvant se faire substituer par un autre promoteur public. A défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

Le prix de rachat est déterminé comme suit :
prix payé par les acquéreurs
- primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur
+ évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le STATEC
- moins-value normale résultant de l'usure
- moins-values extraordinaires (faute / négligence des acquéreurs / occupants)

La Chambre des Métiers approuve le droit de rachat prévu dans le contexte de la vente de logements abordables et à coût modéré, alors que cette manière de procéder assure que le bien immobilier, largement subventionné par la main publique, garde son statut.

Concernant la détermination du prix de rachat tel que prévu par le présent article, il semble évident qu'au fil du temps l'écart entre ledit prix et le prix du marché se creusera du fait que la réévaluation se base sur l'indice du coût de la construction, qui par le passé présentait une évolution moins dynamique que les prix du marché, en raison du fait que ces derniers étant bien sûr largement impactés par

la hausse très marquée des prix du foncier. D'après la Chambre des Métiers la méthode de calcul du prix de rachat se justifie cependant par le fait que la valeur du terrain est, dans ce cas, neutralisée à travers le droit d'emphytéose.

Or, les auteurs du projet de loi expliquent que « *au-delà des prescriptions prévues par cet article, chaque promoteur public peut affiner la méthode de détermination du prix de rachat selon ses besoins.* » La Chambre des Métiers est d'avis que cet affinement est contraire au texte de l'article 9 qui ne prévoit pas explicitement cette possibilité.

Ad article 10 : Obligation d'occupation des acquéreurs

Afin de préserver au fil de leur existence la destination des logements de la vente abordable et de la vente à coût modéré, les acquéreurs et propriétaires successifs de ces logements (notamment les ayants-droits et les héritiers des acquéreurs) doivent les habiter à titre principal et permanent.

En cas de violation de cette obligation, le promoteur public bénéficie d'un droit de résolution de l'intégralité de l'acte ayant comporté la vente du logement.

La Chambre des Métiers ne peut qu'approuver l'obligation d'occupation et la sanction prévue en cas de non-respect de celle-ci, alors que la non-occupation du logement reviendrait à constater que la ou les personne(s) n'aurai(en)t pas besoin de cette habitation et éviteraient de la sorte qu'elle soit occupée par un autre ménage figurant sur la liste d'attente.

Ad article 11 : Réalisation de logements destinés à la location abordable

Contrairement aux participations financières aux logements destinés à la vente abordable, réservées aux seuls promoteurs publics, celles visant la réalisation de logements destinés à la location abordable s'appliquent à tous les promoteurs sociaux. Le commentaire des articles explique cette différence par un besoin plus élevé en logements destinés à la location abordable, de sorte qu'« *il a été choisi d'impliquer un maximum de promoteurs sociaux* ».

A noter que le taux maximal de la participation financière est de 75% cent des coûts prévus à l'article 14. Pour la réalisation de logements innovateurs ou de logements résilients au changement climatique, ce taux est augmenté de 15%.

Le logement destiné à la location abordable doit être géré par un bailleur social, son choix appartenant au promoteur social. A défaut par le promoteur social de trouver un bailler social pour la gestion de ses logements, le Fonds du Logement peut assumer cette fonction.

Si la Chambre des Métiers comprend l'argumentation des auteurs pour mobiliser l'ensemble des promoteurs sociaux, elle s'étonne que, toujours sur base de cette même argumentation, le Gouvernement n'envisage pas l'implication du secteur privé dans ce qui devrait être perçu comme un effort national pour promouvoir la location abordable.

En effet, selon elle, les mesures publiques préconisées par le présent projet seront largement insuffisantes face à l'ampleur de la pénurie d'habitations de ce type.

La Chambre des Métiers peut partager le principe de l'augmentation des taux de participations pour des logements innovateurs ou résilients au changement climatique en raison de coûts plus élevés que pour des logements ordinaires, or, les concepts mis en avant demeurent vagues, et restent de ce fait sujets à interprétation.

Ad article 12 : Réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants

La participation financière aux logements pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire peut se faire au taux maximal de 100%, tandis que celui applicable aux logements locatifs destinés aux étudiants est de 75%. Ces logements ne sont pas soumis aux dispositions du bail abordable.

Ad article 13 : Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

Pour la réalisation de logements destinés à la location abordable le promoteur social peut percevoir, outre les participations financières prévues par la présente loi, sur demande au ministre, une compensation de service public qui comporte deux éléments :

- une couverture des frais d'exploitation ;

- une rémunération du capital investi par le promoteur social, dans le cadre d'un projet de logements, dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé.

La compensation de service public est payée au promoteur social moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social, fixé forfaitairement ne peut pas dépasser 130 euros par mois par logement donné en location (valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction). Le Fonds du logement en est exclu.

Par ailleurs, le projet distingue entre le taux de la rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé et celui du capital investi dans les coûts éligibles relatif à la construction et la rénovation de logements. Il fixe des fourchettes de rémunération pour les deux.

A relever que le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital propre investi, en raison de « *leur qualité d'acteur public tenu à l'objectif constitutionnel de veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié* ».

La Chambre des Métiers est en mesure d'approuver le principe de la compensation de service public pour le service d'intérêt économique général assuré par le promoteur social qui pourra lui assurer un bénéfice raisonnable. Or, elle est d'avis que le présent projet devra être revu afin d'inciter, soit des entreprises particulières, soit des secteurs économiques à créer des logements locatifs abordables pour certains de leurs salariés.

Ad article 14 : Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables

Les coûts éligibles à une participation financière sont regroupés en 5 catégories :

- terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière ;
- viabilisation ordinaire ;
- terrain viabilisé ;
- la construction de logements abordables ;
- la rénovation de logements locatifs abordables.

Le présent projet prévoit un taux maximal des participations financières pour la réalisation de logements abordables. Il se situe à 75% pour la réalisation de logements destinés à la location abordable et aux étudiants. Pour la vente abordable il s'élève à 50% des frais en relation avec l'acquisition et la viabilisation du terrain, les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances, ainsi que les frais d'études et d'honoraires. En ce qui concerne la vente à coût modéré, le même pourcentage de 50% s'applique uniquement aux frais en relation avec l'acquisition du terrain.

L'article 14 introduit des montants maximaux éligibles par mètre carré de la surface brute ou de la surface non aménageable destinées au logement pour les différents types de coûts éligibles.

La Chambre des Métiers approuve le principe de la fixation de plafonds puisqu'il s'agit de procéder à des investissements dans des limites raisonnables et de décourager, comme le note le commentaire des articles, des dépenses « somptueuses » de la part des promoteurs sociaux.

Elle prend acte de ce qu'un règlement grand-ducal peut préciser et limiter les plafonds à des niveaux inférieurs aux montants plafonds prévus par la loi, les auteurs qualifiant les plafonds fixés par la loi de « *plutôt généreux* ».

Ad article 15 : Emplacements de stationnement de voiture

La Chambre des Métiers note que les promoteurs sociaux sont contraints par les règlementations communales de réaliser des emplacements de stationnement de voiture dans le cadre des projets de logements de location abordable.

Par ailleurs, elle s'étonne de l'observation des auteurs du projet de loi selon laquelle « *les promoteurs sociaux sont souvent contraints de réaliser un nombre d'emplacements par unité de logement qui est largement supérieur au besoin des habitants, mais qui représentent des coûts de réalisation comparables aux coûts d'une chambre à coucher* ». Dans ce contexte, la Chambre des Métiers est d'avis que

le Gouvernement devrait sensibiliser les communes en vue d'une révision de leur règlementation en la matière.

Ad article 19 : Procédure de demande

Concernant la procédure de demande d'une participation financière, la Chambre des Métiers n'a pas d'observation particulière, si ce n'est qu'elle accueille favorablement l'utilisation, dans ce contexte, d'un outil informatique qui non seulement permettra d'assurer un meilleur suivi des projets de réalisation de logements abordables, mais également de générer des informations et des statistiques qui faciliteront la prise de décisions et l'orientation de la politique du logement, et finalement aussi qui garantiront au public une transparence accrue quant à l'emploi de deniers publics.

Ad article 20 : Procédure d'octroi

La procédure d'octroi d'une participation financière ne soulève pas d'observation particulière de la Chambre des Métiers, si ce n'est qu'elle note que cet octroi relève d'un pouvoir discrétionnaire du ministre et qu'il se base, entre autres, sur les orientations en matière de politique du logement arrêtés par le Gouvernement. Ces orientations quant à elles tiennent compte notamment des ressources budgétaires, ce qui signifie que l'effort déployé au niveau de la réalisation de logements abordables dépend également de l'ordre de priorité que le Gouvernement lui réserve.

Ad article 22 : Durée de la convention avec le promoteur social

Les logements locatifs des promoteurs publics ayant bénéficié d'une participation financière doivent rester, sauf dispense ministérielle dûment motivée, affectés à la location abordable pendant toute leur durée d'existence, tandis que pour les promoteurs sans but de lucre cette obligation vaut pour une durée d'au moins 40 ans.

Dix ans après la signature de la convention, les promoteurs publics peuvent changer l'affectation d'un logement destiné à la vente abordable vers la location abordable et vice versa, afin de mieux tenir compte de l'évolution des besoins et de pouvoir promouvoir le cas échéant des concepts tels que la location-vente.

La Chambre des Métiers approuve le régime de la durée d'affectation qui s'applique aux promoteurs publics qui, en ayant un statut public, ont pour mission de veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié. Il s'agit pour elle d'éviter les erreurs commises par le passé qui ont contribué à ce que le parc de logements à prix abordables soit actuellement très restreint.

Concernant les logements locatifs des promoteurs sans but de lucre, la Chambre des Métiers prend acte de l'argumentation des auteurs du projet selon laquelle le fait que l'État contribue à raison de 75% du coût d'investissement justifie en quelque sorte un « amortissement » de cette participation financière sur un terme qui reste comparable à celui généralement applicable aux amortissements des immeubles d'habitation.

Pour ce qui est de la faculté réservée aux promoteurs publics de changer l'affectation des logements après 10 ans, la Chambre des Métiers insiste à ce que l'impact de cette option sur le parc de logements abordables devra être soigneusement monitoré, afin d'éviter un glissement progressif de l'accent initialement mis sur la location vers la vente de logements.

Ad article 23 : Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession

Pendant la durée de la convention, une cession des logements destinés à la location abordable n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. Le même principe vaut au cours de la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pour la cession de ces terrains.

La Chambre des Métiers approuve la démarche consistant à encadrer strictement la cession de logements et de terrains et de réserver un droit de préemption à l'Etat qui pourra se faire substituer en cas d'exercice de ce droit par un promoteur public. De cette façon il devrait être assuré que les logements visés gardent leur statut de logement abordable.

Ad article 27 : Remboursement d'un surplus de recettes

Si les participations financières permettent au promoteur de réaliser un surplus de recettes par rapport à la compensation de service public qui lui est due conformément à la loi, la réglementation en matière

d'aides d'État et la politique du logement exigent qu'il doit le réinvestir dans des logements destinés à la location abordable ou le verser à la trésorerie.

Ad article 30 : Missions du bailleur social

Le bailleur social a pour mission la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Selon le commentaire des articles, il assure ainsi un service d'intérêt économique général aussi bien pour le propriétaire des logements, dans la majorité des cas un promoteur social, que pour les locataires qui habitent ces logements. Cet article énumère les missions du bailleur social qui concernent essentiellement le suivi des locataires et l'entretien des logements.

Si la Chambre des Métiers approuve les missions dévolues au bailleur social, telles que le service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable, l'attribution de logements abordables aux candidats-locataires, la location de ces logements et leur entretien, de même que l'accompagnement, elle ne saurait approuver la faculté lui réservée d' « *exercer l'activité de syndic de copropriétés sans être titulaire d'une autorisation d'établissement à ce titre et sans que cette activité puisse être qualifiée de commerciale dans son chef, à condition qu'au moins un logement géré par le bailleur social soit situé dans l'immeuble* », alors que cette activité du bailleur social est en concurrence directe avec les acteurs du marché privé, sans que le premier ne remplisse nécessairement les mêmes conditions pour l'exercer.

Ad article 33 : Gestion et entretien des logements

Cet article qui énumère les tâches à assurer par le bailleur social dans le cadre de la gestion et de l'entretien des logements, tâches couvertes par la compensation de service public du bailleur social, ne soulève pas de commentaire de la part de la Chambre des Métiers. Toutefois, le commentaire des articles relève qu'« *il peut prester d'autres services pour le propriétaire des logements, comme par l'exemple le travail de syndic* », ces services n'étant cependant pas couverts par la compensation de service public. Pour ce qui concerne cette activité, la Chambre des Métiers renvoie à son commentaire relatif à l'article 30.

Ad article 34 : Conditions d'agrément

L'article 34 prévoit les conditions d'agrément à remplir par le bailleur social, l'objectif consistant à assurer la qualité du service offert aux locataires des logements abordables.

Ainsi, le bailleur social doit disposer du personnel qualifié en nombre suffisant pour accomplir les missions visées.

D'autres exigences concernent les moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure appropriés et la présentation de la situation financière et d'un budget prévisionnel lors de l'introduction de la demande d'agrément.

La Chambre des Métiers prend acte de ce que le commentaire des articles renseigne le lecteur que le bailleur social peut recourir à des prestataires externes pour accomplir certaines de ses tâches et que les conditions d'agrément prévues « *impliquent qu'un bailleur social gère un certain nombre de logements afin de pouvoir rentrer ces coûts structurels.* »

Ad article 36 : Demande d'agrément

L'article 36 ne soulève pas de commentaire de la part de la Chambre des Métiers, si ce n'est qu'elle prend acte de ce que le Fonds du Logement et les offices sociaux sont dispensés des conditions d'agrément et de la demande d'agrément de bailleur social.

Ad article 40 : Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social

Pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables peut percevoir sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

Elle est destinée à combler l'éventuel déficit entre :

- d'un côté la somme des recettes de loyers perçus de la part des locataires des logements abordables, ainsi que des recettes locatives de surfaces annexes aux logements abordables et
- de l'autre côté la somme des dépenses en loyer versée par le bailleur social au promoteur social et en frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes mis en location.

Les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location, le maximum de ce forfait étant de 150 euros par logement par mois (valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021).

Le forfait est fixé au plus tard au 31 décembre de l'année précédant celle pour laquelle la compensation est attribuée par règlement grand-ducal. Il est déterminé en fonction des frais effectivement encourus et établis lors d'un audit d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés et de l'effectif en personnel socio-éducatif qui est affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires.

A la lecture du commentaire des articles, la Chambre des Métiers constate que les auteurs du présent projet rencontraient des difficultés à évaluer ce forfait en déclarant ce qui suit :

> « *A l'heure actuelle, les acteurs du logement abordable poursuivent des activités diversifiées qui rassemblent souvent, dans la même entité, les rôles de promoteur social, de bailleur social, voire même de suivi social, ou du moins certains éléments de ces rôles. De ce fait, la majorité des acteurs du logement abordable ne sont, à ce stade, pas en mesure de délimiter précisément les coûts qu'ils supportent en relation avec leur mission de bailleur social. C'est pour cette raison que, sur base des informations disponibles, un forfait, qui permet de couvrir les frais engendrés en lien avec l'activité du bailleur social, est déterminé. Ce forfait sera affiné, au fil du temps, en fonction du constat des coûts réellement engendrés par l'activité du bailleur social.* »

Vu ces incertitudes, la Chambre des Métiers accueille favorablement le principe de la réalisation d'audits. Or, il ne ressort pas du document sous avis quel acteur sera chargé de cette mission.

Elle prend par ailleurs acte de ce que le Fonds du Logement est exclu de la présente compensation de service public pour le bailleur social du fait que sa compensation de service public est prévue par la loi du 24 avril 2017. S'il gère des logements s d'un autre promoteur social et au cas où il gère des logements soumis à titre facultatif aux dispositions du bail abordable, conformément à l'article 74, il bénéficie à ce titre de la même compensation de service public que pour les logements destinés à la location abordable qu'il a réalisés lui-même.

La Chambre des Métiers peut approuver cette démarche qui permet de soumettre à un régime unique de compensation de service public tous les logements abordables gérés par le Fonds du Logement.

Ad article 41 : Comptabilité du bailleur social

Cet article ne soulève pas de commentaire de la part de la Chambre des Métiers.

Ad article 42 : Procédure de demande

Mis à part l'obligation des bailleurs sociaux d'introduire leur demande de compensation moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État, ce qui présente aux yeux de la Chambre des Métiers l'avantage d'une comparaison aisée entre les activités des différents acteurs, cet article ne soulève pas de commentaire de sa part.

Ad article 50 : Cadre de la gestion locative sociale

L'article 50 définit le cadre de la gestion locative sociale consistant en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu. Les acteurs qui peuvent l'exercer sont :

- les promoteurs publics,
- les offices sociaux,
- les fondations,
- les associations sans but lucratif,
- les sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100% de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement, et
- toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'UE organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.

Une participation aux frais de gestion est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec le ministre. Elle ne peut pas dépasser 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition, le plafond étant augmenté de 20 euros par mois

et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement.

La Chambre des Métiers soutient le principe de la gestion locative sociale en ce qu'elle représente un complément à l'offre de logements locatifs abordables telle que prévue par le présent projet. En outre, elle permet d'accroître l'offre de logements locatifs. Elle salue particulièrement le soutien à la colocation au niveau de la participation aux frais de gestion ; cette forme de « cohabitation » répondant tant à l'objectif de la densification en optimisant l'utilisation des surfaces existantes qu'à un besoin réel de la population, en l'occurrence des étudiants et des personnes âgées.

Ad article 55 : Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire

L'article 55 détermine tout d'abord les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable :

- le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
- aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement ;
- les membres de la communauté domestique du demandeur-locataire remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 ;
- les membres de la communauté domestique du demandeur-locataire disposent d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande.

Pour être locataire au titre d'un bail abordable seules les conditions reprises aux 2e et 4e tiret s'appliquent.

La Chambre des Métiers approuve les critères d'éligibilité, de même que le mécanisme selon lequel il est proposé d'introduire un seuil de revenus au-dessus duquel une inscription sur la liste d'attente n'est plus possible. Pareille démarche devrait en effet éviter que la prédite liste soit artificiellement gonflée par l'inscription de ménages non prioritaires.

Ad article 56 : Détermination du revenu

L'article 56 dispose que le revenu mensuel de la communauté domestique du candidat-locataire et du locataire doit être inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II du projet de loi. Il y a lieu de noter que le revenu à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination.

Un des critères d'éligibilité à la location abordable est logiquement le revenu des ménages-candidats. La Chambre des Métiers prend acte de ce que les règles de détermination du revenu des candidats-locataires et des locataires sont calquées sur celles de la subvention de loyer, sauf que les allocations familiales sont également prises en compte, ce qui n'est pas le cas de l'allocation de vie chère.

Ad article 57 : Critères d'attribution socio-économiques

Dès qu'un demandeur-locataire est devenu candidat-locataire, une première série de critères d'attribution sociaux-économiques sont évalués. Il s'agit de critères quantifiables ou de critères pouvant être établis à l'aide d'une pièce officielle et qui peuvent par conséquent être évalués par l'outil informatique du registre (RENLA).

Ad article 58 : Critères d'attribution relatifs au logement vacant

Au-delà des critères socio-économiques s'ajoutent des critères d'attribution évalués par rapport à un logement concret et ceci par rapport à sa typologie et sa situation géographique.

Ad article 59 : Critères d'attribution évalués sur base d'une enquête sociale

Si la Chambre des Métiers n'a pas d'observation particulière quant aux catégories dans lesquelles sont regroupées les critères d'attribution, compte tenu du commentaire des articles déclarant que « *dans cette phase, le pouvoir d'appréciation du bailleur social est le plus large et donc sa responsabilité la plus élevée* », elle estime qu'il convient d'établir un ordre de priorités qui favorise les ménages les plus

nécessiteux du fait que la demande de logements locatifs abordables sera vraisemblablement largement supérieure à l'offre.

Ad article 60 : Procédure d'attribution des logements via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement abordable effectue une requête dans le registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État. Ce dernier génère une liste réduite de candidats-locataires remplissant les conditions d'attribution prévus aux articles 57 et 58.

Ensuite, le bailleur social attribue un logement à un des candidats-locataires de la liste réduite après avoir déterminé par une ou plusieurs enquêtes sociales le bien-fondé de son choix.

La convention du bailleur social peut prévoir, en fonction de la taille de celui-ci, la possibilité de pouvoir attribuer un certain pourcentage de logements sans passer par la liste réduite. Dans ce cas les locataires doivent néanmoins avoir été inscrits valablement en tant que candidats-locataires au registre et les critères de revenu et de correspondance typologique du logement doivent avoir été respectés.

La même approche est adoptée pour des bailleurs sociaux qui font bénéficier leurs locataires d'un suivi social tenant compte spécifiquement de leur situation de santé ou de handicap.

Finalement les logements appartenant à des promoteurs sociaux établis sous forme de société coopérative peuvent être attribués – en partie – aux détenteurs de parts de ces sociétés pour autant qu'ils remplissent les critères d'éligibilité.

La Chambre des Métiers approuve la procédure d'attribution des logements et peut comprendre les exceptions prévues, et ce dans le souci de garantir une certaine mixité parmi les locataires.

Ad article 61 : Composantes du loyer abordable

L'article 61 prévoit que le loyer abordable net se compose :

- du loyer abordable brut ;
- de la minoration ou majoration déterminées en fonction de l'équipement du logement ;

  le cas échéant,
- d'un forfait compensatoire de performance énergétique.

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Ce taux se situe entre 10% et 35%.

La Chambre des Métiers est en mesure d'approuver le calcul du loyer tel que prévu et prend acte de ce que, selon le commentaire des articles, contrairement au régime actuel fonctionnant sous l'empire de la loi de 1979, les textes proposés prévoient une méthode unique de calcul des loyers, applicable à l'ensemble des logements locatifs abordables, indépendamment de la nature du promoteur social. Ceci se justifierait par le fait que le taux de la participation financière a été sensiblement le même pour tous les promoteurs par le passé et sera identique pour tous à l'avenir.

Elle peut approuver qu'au cas où le revenu net disponible de la communauté domestique du locataire se situe en-dessous du seuil de faible revenu, le bailleur social, sur avis de la commission prévue par le présent projet, peut fixer le loyer abordable de façon forfaitaire en tenant compte de sa situation socio-économique.

Ad article 63 : Révision du loyer abordable

L'article 63 prévoit l'obligation d'une révision annuelle des loyers dans le chef des bailleurs sociaux, de même que les situations dans lesquelles le bailleur social doit procéder à une révision du loyer au cours de l'année. Tel est le cas lors d'un changement de la composition de la communauté domestique ou d'une variation de revenu égale ou supérieure à 5% par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel.

Ad article 74 : Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

Les promoteurs sociaux peuvent demander de soumettre aux dispositions du bail abordable des logements de leur parc qui ne sont pas des logements abordables au sens de la présente loi. Dans le même ordre d'idées, les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain bénéficient également de cette faculté.

La Chambre des Métiers approuve la présente ouverture, alors qu'elle contribue à atténuer la pénurie actuelle en augmentant l'offre de logements locatifs abordables. Elle prend encore acte de ce que le commentaire des articles cite comme exemple des logements visés, des logements que les promoteurs ont acquis par voie de succession ou de donation.

Ad article 76 : Objet du registre national des logements abordables

Le registre sert à la gestion des données relatives aux :

- logements abordables ;
- acquéreurs et occupants, demandeurs-locataires, candidats-locataires, locataires et membres de leur communauté domestique ;
- bailleurs sociaux.

La Chambre des Métiers ne peut qu'approuver la mise en œuvre du registre, non seulement parce qu'il devrait faciliter la gestion des logements abordables, et ce dans l'intérêt de toutes les parties prenantes, mais également en raison du fait qu'il permet d'avoir une vue d'ensemble sur le stock de logements et la demande afférente. Ce dernier élément devrait permettre de mieux guider la politique du logement.

Ad articles 77 à 81

Ces articles ne soulèvent pas de commentaire de la part de la Chambre des Métiers, si ce n'est qu'elle approuve la simplification administrative qu'implique l'accès aux fichiers de différentes administrations.

Ad article 89 : Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement

L'article 89 prévoit entre autres d'intégrer les mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification des programmes de construction parmi les mesures pouvant bénéficier d'une participation financière à charge du fonds spécial.

Si la Chambre des Métiers est d'avis que l'implication des habitants potentiels et des habitants des quartiers avoisinants à un moment très précoce du développement des sites peut présenter une opportunité pour réaliser des projets adaptés aux besoins réels de la population, l'implication de la deuxième catégorie de personnes risque également de donner lieu à des crispations et des blocages, au regard des stigmates entourant le logement abordable.

Ad article 90 : Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

La définition du logement abordable dans la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 est adaptée à la terminologie de la présente loi.

La Chambre des Métiers approuve cette modification qui précise la notion de logement abordable, alors qu'elle avait critiqué le flou entourant cette définition dans son avis relatif au projet de loi relatif au Pacte logement 2.0.

Ad article 96 : Evaluation

La consultation des bases de données d'administrations, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'études ou d'enquêtes scientifiques dans le domaine du logement abordable peut être autorisée par le ministre sur demande dûment justifiée.

La Chambre des Métiers approuve cette possibilité d'utiliser les prédites données pour réaliser des études et enquêtes qui pourront guider la politique du logement dans ses choix.

*

La Chambre des Métiers ne peut approuver le projet de loi lui soumis pour avis que sous la réserve expresse de la prise en considération de ses observations ci-avant formulées.

Luxembourg, le 14 février 2023

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Tom OBERWEIS

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/09

N° 7937[9]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AMENDEMENTS GOUVERNEMENTAUX

DEPECHE DU MINISTRE AUX RELATIONS AVEC LE PARLEMENT AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES

(6.4.2023)

Monsieur le Président,

À la demande du Ministre du Logement, j'ai l'honneur de vous saisir d'amendements gouvernementaux relatifs au projet de loi sous rubrique.

À cet effet, je joins en annexe le texte des amendements accompagnés de leurs commentaires respectifs, une version coordonnée du projet de loi émargé tenant compte desdits amendements ainsi qu'une fiche financière.

Les avis des chambres professionnelles et des autres entités concernées seront demandés et vous parviendront dès réception.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Le Ministre aux Relations avec le Parlement,

Marc HANSEN

*

I.	Observations préliminaires	2
II.	Texte et commentaire des amendements	4
III.	Fiche financière	28
IV.	Texte coordonné du projet de loi	30

*

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Le projet de loi n°7937 relative au logement abordable a été déposé en décembre 2021. Suite aux nombreux échanges avec les acteurs du terrain au cours des années 2022 et 2023 et à un échange avec le Conseil d'Etat le 16 mars 2023, ces amendements gouvernementaux audit projet de loi ont été adoptés.

A. Précision des différentes catégories de logements abordables locatifs

Les amendements permettront de mieux distinguer entre différentes catégories de logements et d'en préciser les conditions d'attribution. Cette approche permet de mieux répondre aux besoins spécifiques des publics vulnérables et des bailleurs sociaux qui se sont spécialisés dans l'accompagnement de ces personnes.

Il est distingué entre différentes catégories de logements pour les besoins des conditions d'attribution et d'agrément des bailleurs sociaux.

Il s'agit d'une catégorisation des logements pour définir par la suite des conditions particulières lors de l'attribution ou de la gestion de ces logements.

Ainsi, pour certaines de ces catégories, le bailleur social en charge doit répondre à des conditions particulières, pour d'autres c'est le locataire qui doit respecter des conditions particulières et le bailleur social doit les vérifier lors de l'attribution.

En principe, la convention relative aux aides à la pierre indique la catégorie des logements. Le cas échéant, avec l'accord du ministre, un logement peut ultérieurement changer de catégorie.

Le système distingue entre les catégories de logements suivantes :

1. *Logements tous publics*

Ce sont tous les logements qui ne font pas partie des catégories de logements dédiés. Ces logements sont destinés à tout type de public (à condition d'être candidat-locataire) et l'attribution se fait en passant par la liste prioritaire du registre national des logements abordables (Renla).

2. *Logements dédiés*

Il s'agit de logements dédiés à des populations spécifiques qui peuvent par exemple se distinguer par le fait que le bailleur social propose un accompagnement spécifique pour certaines populations ou par leur équipement et qui sont de ce fait destinés à une population à besoins spécifiques. Il s'agit également de logements mis en œuvre par des promoteurs spécifiques (coopératives ou SIS patronale).

Sont distingués les logements dédiés suivants :

1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° les logements dédiés aux étudiants ;

3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché par le bailleur social ;

4° les logements dédiés aux jeunes ;

5° les logements dédiés aux personnes 60+ ;

6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;

7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

8° les logements dédiés dits de réserve.

B. Deux modes distincts pour l'attribution des logements

Le projet d'amendements apporte également des simplifications quant aux deux modes d'attribution des logements. A la demande de la plupart des acteurs du terrain, le projet de loi prévoit déjà l'introduction d'un guichet unique pour les demandeurs d'un logement abordable locatif. A travers ce guichet,

appelé Renla sont vérifiés les critères généraux d'éligibilité au logement abordable locatif, c'est-à-dire essentiellement le respect par le demandeur-locataire des conditions de revenu et d'absence de patrimoine immobilier. La vérification de ces critères se fait de façon centralisée par les services du ministère du Logement.

Si sa demande est validée, l'administré devient candidat-locataire et il existe deux modes selon lesquels un bailleur social peut lui attribuer un logement :

1. *L'attribution universelle pour logements tous publics*

L'attribution universelle est celle utilisée pour les logements tous publics.

L'attribution de ces logements se fait aux personnes dont la priorité est établie selon une série de critères socio-économiques qui ont été élaborés lors d'ateliers avec les acteurs du terrain. Les informations générales inscrites au dossier du candidat-locataire et nécessaires à l'établissement de cette priorité sont régulièrement mises à jour par le bailleur social via lequel le candidat-locataire s'est inscrit dans le Renla. La gestion de ces données se fait bien évidemment en conformité avec les dispositions en matière de protection des données à caractère personnel.

2. *Attribution libre pour logements dédiés*

L'attribution libre est celle utilisée dans le cadre des logements dédiés à des publics spécifiques.

Pour attribuer ces logements, le bailleur social ne doit pas passer par une liste de candidats-locataires prioritaires, mais peut directement choisir parmi les candidats du Renla répondant aux critères spécifiques du logement à attribuer. Les données personnelles nécessaires à l'évaluation des critères spécifiques ne sont pas gérées par le Renla mais restent au niveau du bailleur social.

C. Autres améliorations au niveau des bailleurs sociaux

3. *L'agrément des bailleurs*

L'agrément du bailleur social ne sera pas nécessaire pour certains types de logements. Il s'agit des logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, des logements dédiés aux étudiants, des logements dédiés aux membres d'une société coopérative et des logements dédiés aux salariés.

En outre, l'agrément ne sera plus lié à des personnes nominativement mentionnées, mais à la présence des personnes disposant des compétences requises parmi les salariés ou les administrateurs du bailleur social.

4. *Révision du forfait de gestion du bailleur social*

Les analyses plus détaillées et poussées menées au courant des derniers mois ont montré que le plafond maximal des forfaits de gestion pour le bailleur social n'est pas adapté afin d'assurer une gestion des logements abordables locatifs. Il est proposé d'augmenter le plafond de ce forfait de 150 à 290 € par logement et par mois. Le plafond du forfait d'exploitation du promoteur est également revu, mais dans une moindre envergure.

5. *Précision de la possibilité de taux de rémunération différenciés dans le temps pour la rémunération du capital investi*

Afin de simplifier le recours à un financement bancaire pour la réalisation des logements abordables locatifs, la possibilité de taux de rémunération différenciés dans le temps pour la rémunération du capital investi est précisée. Le taux de rémunération du capital investi par le promoteur social pourra être plus élevé au cours des vingt premières années de la convention relative aux aides à la pierre. En contrepartie, cette rémunération sera alors inférieure pour la seconde moitié de la durée de la convention.

6. *Prise en compte d'un apport de terrain via emphytéose*

La possibilité de rémunérer entièrement – dans le respect des plafonds du cahier des charges – l'apport d'un terrain pour lequel le promoteur social dispose de droits réels sous forme d'une emphytéose d'une durée d'au moins 50 ans est introduite.

Ceci permet d'attirer des terrains en possession d'acteurs qui ne sont pas éligibles au régime des aides à la pierre, mais qui pourront ainsi apporter ce terrain à un projet de logements abordables locatifs via une emphytéose.

*

TEXTE ET COMMENTAIRE DES AMENDEMENTS

Amendement 1

L'article 2 du projet de loi est modifié comme suit :

1° Il est proposé d'insérer un paragraphe (2) à l'article 2 du projet de loi dont la teneur est la suivante :

« (2) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions conclut une ou plusieurs conventions annuelles avec les représentants du secteur du logement abordable afin d'assurer la représentation du secteur auprès des pouvoirs publics.

Une telle convention annuelle définit les objectifs que les représentants du secteur se fixent dans le cadre de la collaboration avec le ministre compétent.

Le ministre consulte les représentants du secteur sur tous les projets ou propositions de dispositions législatives et réglementaires applicables au secteur du logement abordable. » ;

2° Par conséquent, le texte précédant le nouveau paragraphe (2) est numéroté et constitue désormais le paragraphe (1).

Commentaire de l'amendement 1

Il est apparu nécessaire d'introduire un paragraphe (2) afin de prévoir *expressis verbis* dans la loi l'échange régulier et formalisé avec les représentants du secteur du logement abordable, dit « dialogue structuré ».

Le but est de profiter pleinement des expertises des acteurs du terrain pour le développement constant des dispositions réglementaires et leur mise en œuvre.

Ensemble avec les acteurs du terrain, il est ainsi prévu de :

– Clarifier et de formaliser les modalités de coopération (organes, représentants, rôles, mandats et organisations) ;
– D'identifier les sujets prioritaires de débat et d'échange de ce dialogue et
– De déterminer un rythme des réunions à intervalles réguliers.

Amendement 2

L'article 3 du projet de loi est modifié comme suit :

1° Au point 4, en début de phrase, le passage « la ou les personnes physiques qui vivent dans le logement du » est supprimé et remplacé par le mot « le » ; devant le mot « locataire », le mot « du » est remplacé par le mot « le » ; devant le mot « l'acquéreur », le mot « de » est supprimé ; après le mot éligible, le passage « et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement » est inséré ; avant le mot « dont », le mot « et » est supprimé ; le mot « elles » est remplacé deux fois par « ils » ;

2° Au point 7, la lettre d) est supprimée et l'ancienne lettre e) devient la nouvelle lettre d) ;

3° Le point 8 devient le point 9 et un nouveau point 8 libellé comme suit est inséré :

« 8° « logement dédié » : logement dédié au sens de l'article 12 ; » ;

4° Le point 9 devient le point 11, le point 10 devient le point 12 et un nouveau point 10 rédigé comme suit est inséré : « 10° « logement tous publics » : logement tous publics au sens de l'article 12 ; ».

Partant, les points subséquents sont renumérotés.

Commentaire de l'amendement 2

Quant au point 1, la définition de la communauté domestique est alignée sur celle avisée par le Conseil d'Etat dans le cadre de la loi modifiée du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

Quant au point 2, l'ancienne lettre d) est supprimée suite à l'introduction d'un nouvel article 12 par l'amendement 9.

Quant aux points 3 et 4, les définitions des logements dédiés et des logements tous publics sont ajoutées. La numérotation est adaptée en conséquent.

Amendement 3

L'intitulé de la section 1 du chapitre 2 est complété à la fin par les termes « et vente à coût modéré ».

Commentaire de l'amendement 3

Il s'agit du redressement d'une erreur matérielle en ce que cet intitulé était incomplet dans la version initiale du projet de loi.

Amendement 4

L'article 4 du projet de loi est modifié comme suit :

1° Au paragraphe (1), alinéa 1, les termes « peut être » sont remplacés par le mot « est »;

2° Au paragraphe (1), alinéa 1, à la fin de la phrase sont insérées les termes « sous réserves des crédits budgétaires disponibles ». Le point étant par conséquent remplacé par une virgule ;

3° Au paragraphe (3), alinéa 2 est introduite une deuxième phrase libellée comme suit : « La résilience au changement climatique des logements peut être retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire. » ;

4° Au paragraphe (4), point 6, les termes « , le reste pouvant être vendu à des acquéreurs éligibles pour la vente à coût modéré » sont supprimés.

Commentaire de l'amendement 4

Par le point 1, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire.

Par le point 2, il est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

Le point 3 introduit une description de la résilience au changement climatique.

Le point 4 procède à la suppression d'un passage superfétatoire. Au moins 60% des unités de logement d'un projet devant être vendus en vente abordable, il en découle que le restant des logements du même projet doit être vendu en vente à coût modéré, comme le projet de loi ne prévoit que ces deux types de vente.

Il est précisé à cet endroit que le projet de loi prévoit dans toutes les dispositions concernées des taux maximaux, afin de pouvoir proposer, en cas d'insuffisance des crédits budgétaires, un taux inférieur au taux maximal (tout en prenant en charge le solde du capital investi par le promoteur social par le biais de la rémunération du capital investi). Cette approche permettra de maintenir (plutôt que d'écarter complètement) un grand nombre de projets de logements abordables, même si les crédits budgétaires sont momentanément insuffisants. En effet, la rémunération du capital investi pourra valablement être prise en charge via les loyers abordables payés par les locataires.

Amendement 5

L'article 5 du projet de loi est modifié comme suit :

1° Au paragraphe (1), les termes « peut être » sont remplacés par le mot « est »;

2° Au paragraphe (1), à la fin de la phrase sont insérées les termes « sous réserves des crédits budgétaires disponibles ». Le point étant par conséquent remplacé par une virgule ;

3° Au paragraphe (3), point 4, à la suite du mot « rachat » sont insérés les termes « en cas d'aliénation.

Commentaire de l'amendement 5

Par le point 1, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire.

Par le point 2, il est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

Par le point 3, il est procédé au redressement d'une erreur matérielle pour aligner la formulation de ce point à son pendant à l'article 4.

Amendement 6

L'article 6 du projet de loi est modifié comme suit :

1° A l'alinéa 2, le mot « avis » est remplacé par le mot « information »;

2° A l'alinéa 3, à la fin de la phrase sont insérées les termes « à défaut l'acte de vente doit être rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications. ». Le point étant par conséquent remplacé par une virgule ;

Commentaire de l'amendement 6

Quant au point 1, il s'agit d'une adaptation de la terminologie, le ministre est informé des prix de vente préalablement à la mise en vente des logements.

Quant au point 2, une sanction est introduite pour le cas de non-respect d'indication dans l'acte authentique des éléments relatifs à la participation financière.

Quant au coût de revient mentionné à l'alinéa 1er, il s'agit d'une notion du vocabulaire économique qui désigne toutes les charges directes et indirectes à supporter par l'entreprise afin de mettre en vente un bien.

En l'occurrence, il s'agit des déboursements effectifs en lien direct avec la réalisation des logements (frais externes et internes pour autant qu'ils sont directement attribuables au projet de logements mis en vente) ainsi qu'une part des frais indirects, c'est-à-dire les coûts de gestion et de fonctionnement du promoteur, quel que soit le volume fabriqué ou vendu. Ces coûts indirects sont déterminés via le mécanisme appelée coefficient d'entreprise standard.

Amendement 7

A l'article 7 du projet de loi, les modifications suivantes sont apportées :

1° Au paragraphe (1), alinéa 1, point 2, sont introduits à la suite des termes « clés du logement, » les termes « l'acquéreur et » ;

2° Au paragraphe (1), alinéa 1, point 3, sont introduits avant les termes « les membres de sa communauté domestique, » les termes « l'acquéreur et » ;

3° Au paragraphe (1), l'alinéa 2 est remplacé par un nouvel alinéa 2 qui a la teneur suivante :

« L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable et aux logements destinés à la vente à coût modéré et les membres de sa communauté domestique répondent encore aux conditions de revenu fixées à l'annexe I. »

4° Au paragraphe (1), la fin de l'alinéa 3 : « La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2. », est complétée par les termes « à la date d'émission. ». Le point étant par conséquent remplacé par une virgule ;

5° Au paragraphe (1), un nouvel alinéa 4 ainsi rédigé est intégré :

« L'acquéreur éligible est la ou les personnes physiques titulaires du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2. »

6° Au paragraphe (1), nouvel alinéa 5 (ancien alinéa 4), le mot « abordable » est supprimé trois fois.

7° Au paragraphe (2), un alinéa 3 ainsi rédigé est intégré :

« Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence aux bénéficiaires d'une aide individuelle au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou encore à des formulations similaires s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité. »

Commentaire de l'amendement 7

Quant aux points 1 à 3, ces amendements sont proposés pour éviter tout doute que l'acquéreur est à considérer comme faisant partie de sa communauté domestique.

Le point 4° du présent amendement vise à préciser que le certificat d'éligibilité renseigne la composition de la communauté domestique au jour de son émission (et non au jour de sa demande). La validité du certificat d'éligibilité est contrôlée par le promoteur public tant au moment de la signature du compromis que de la signature de l'acte authentique.

Le point 5 introduit un nouvel alinéa précisant que l'acquéreur éligible peut être une ou plusieurs personnes physiques, c'est-à-dire que plusieurs personnes physiques ensemble peuvent être acquéreur éligible et acheter ensemble un logement.

Par le point 6, le mot « abordable » est supprimé pour alléger la formulation et éviter des confusions.

Le point 7° de l'amendement apporte une précision nécessaire due au fait que les acquéreurs d'un logement abordable ne seront plus bénéficiaires d'aides individuelles, contrairement au régime en place sous la loi de 1979. A titre d'exemple, on peut citer les actes authentiques de vente qui imposent que la revente d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensemble peut se faire seulement à un bénéficiaire d'aides individuelles. Avec l'entrée en vigueur de la présente loi, il faudra lire que la revente peut seulement se faire à un détenteur d'un certificat d'éligibilité.

Amendement 8

L'article 11 du projet de loi est modifié comme suit:

1° Au paragraphe (1), les termes « peut être » sont remplacés par le mot « est »;

2° Au paragraphe (1), à la fin de la phrase sont insérées les termes « sous réserves des crédits budgétaires disponibles ». Le point étant par conséquent remplacé par une virgule ;

3° Au paragraphe (3), alinéa 2, les termes « peut être » sont remplacés par le mot « est »;

4° Au paragraphe (5), alinéa 2, dernière phrase, sont introduits à la suite des termes « Sur base d'une demande dûment motivée », les mots « du promoteur social ». A la suite des mots « le ministre », les termes « accorder une dérogation à cette obligation » sont supprimés et remplacés par ceux de « peut nommer un autre bailleur social que le Fonds du Logement. ».

Commentaire de l'amendement 8

Par le point 1 et 3, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire.

Par le point 4, il est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

Quant au point 3, le Fonds du Logement en sa qualité de plus grand bailleur social au niveau national devient bailleur social « par défaut », si un promoteur social ne trouve pas de bailleur social. La formulation est précisée pour faire ressortir clairement que le ministre peut, sur demande du promoteur social, nommer un autre un bailleur social « par défaut » que le Fonds du Logement.

Amendement 9

L'article 12 du projet de loi est remplacé par un nouvel article 12, qui a la teneur suivante :

« **Art. 12 Catégories de logements destinés à la location abordable**

(1) Les logements destinés à la location abordables relèvent de la catégorie « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

(2) Les logements dédiés relèvent des sous-catégories suivantes :

1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° les logements dédiés aux étudiants ;

3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché. Est un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement rapproché un logement dont le locataire ou un membre de la communauté domestique du locataire bénéficie de la part du bailleur social d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la présente loi ;

4° les logements dédiés aux jeunes. Est un jeune, une personne qui a moins de 26 ans au moment de l'attribution du logement ;

5° les logements dédiés aux personnes 60+. Ces logements sont dédiés aux personnes vivant seules ou en couple. Au moment de l'attribution du logement au moins un membre de la communauté domestique a au moins 60 ans ;

6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;

7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

8° les logements dédiés dits de réserve. Est un logement de réserve un logement accueillant momentanément des locataires exposés à une situation de détresse extrême ne tolérant aucun délai à l'attribution d'un logement.

(3) Par dérogation à l'article 11, le taux maximal de la participation financière aux logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire est de 100 pour cent des coûts prévus à l'article 14.

Ces mêmes logements ne tombent pas sous les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. ».

Commentaire de l'amendement 9

L'article 12 est entièrement amendé pour faire ressortir les différentes catégories de logements abordables destinés à la location, à savoir les logements tous publics et les logements dédiés. Ces derniers sont encore répartis en sous-catégories.

Le système distingue entre les catégories de logements suivantes :

1. Logements tous publics

Ce sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés ». Ces logements sont destinés à tout type de public respectant les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable et l'attribution se fait en passant par la liste prioritaire du Renla (Registre national des logements abordables).

2. Logements dédiés

Il s'agit de logements dédiés à des populations spécifiques qui peuvent par exemple se distinguer par le fait que le bailleur social propose un accompagnement spécifique ou par leur équipement et qui sont de ce fait destinés à une population à besoins spécifiques. Il s'agit également de logements mis en œuvre par des promoteurs sociaux « spécifiques » (comme les sociétés coopératives ou les sociétés « patronales » créant des logements dédiés aux salariés).

Sont distingués les logements dédiés suivants :

1° Les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° Les logements dédiés aux étudiants ;

3° Les logements avec accompagnement social rapproché par le bailleur social ;

4° Les logements dédiés aux jeunes ;

5° Les logements dédiés aux personnes 60+ ;

6° Les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;

7° Les Logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

8° Les logements dédiés dits de réserve.

Un logement d'une de ces catégories peut en outre se distinguer par le fait qu'il répond par son aménagement aux besoins spécifiques de personnes ayant des limitations physiques, sensorielles, mentales ou psychiques.

Si tel est le cas, le logement doit également être attribué en priorité à une communauté domestique dont au moins un membre peut prétendre à cet équipement spécifique. Cette condition d'attribution se joint aux autres qui peuvent exister pour le logement en attribution.

Les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ne sont pas soumis à la législation sur la salubrité, comme il s'avère que les contraintes auxquelles l'ONA est confronté en pratique, dans une situation d'extrême pénurie de logements, ne le permettent pas.

Amendement 10

L'article 13 du projet de loi est modifié comme suit :

1° Au paragraphe (1), alinéa 1, les mots « peut percevoir » sont remplacés par le mot « perçoit » et ente les mots « ministre » et « une » sont insérés les termes « et sous réserve des crédits budgétaires suffisants ». Le dernier alinéa de ce paragraphe (1) est supprimé ;

2° Au paragraphe (2), alinéa 1, le montant : « 130 » est remplacé par celui de : « 140 ». A l'alinéa 2 de ce même paragraphe, le mot « bailleurs » est remplacé par celui de : « promoteurs » et il est ajouté une dernière phrase ainsi rédigée: « Le règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction des coûts de gestion effectifs des différentes catégories des logements. »

A la fin du paragraphe (2) est encore inséré un dernier alinéa libellé comme suit : « Sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation, les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire. » ;

3° Aux paragraphes (1), (3), (4) et (5), dans l'expression « capital propre » l'adjectif « propre » est supprimé (sept fois) ;

4° Au paragraphe (5), alinéa 1, dernière phrase, sont supprimés les mots « reste d'application pendant 20 ans. Il ».

5° Au paragraphe (5), les deux derniers alinéas sont supprimés et remplacés par un nouveau et dernier alinéa, libellé comme suit :

« Si la contribution financière du promoteur social provient d'un prêt auprès d'un établissement de crédit, la rémunération du capital investi peut, sur demande du promoteur social, être échelonnée dans le temps de façon à tenir compte du remboursement du prêt. Le montant de la rémunération du capital investi actualisé sur quarante ans doit se situer dans les limites prévues au paragraphe 4. ».

6° Il est proposé d'insérer un nouveau et dernier paragraphe ayant la teneur suivante :

« (7) La contribution financière du promoteur social au capital investi pour un logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont la rémunération se situe dans les limites prévues au paragraphe 4, est ajustée par l'indice des coûts de la construction en fonction de son évolution entre la date de la convention relative aux aides à la construction d'ensembles visant ledit logement et la date de l'application du loyer abordable aux termes de la présente loi audit logement. ».

Commentaire de l'amendement 10

Quant au point 1, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire.

Quant au point 2, le terme « bailleurs » est remplacé par celui de « promoteurs ». Il s'agit du redressement d'une erreur matérielle. Les catégories de logements ayant été précisées par les présents amendements, il est encore précisé qu'un règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction de la catégorie des logements.

Quant au point 3, dans l'expression « capital propre », l'adjectif « propre » est supprimé et ce dans l'article entier pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.

Le point 5° de l'amendement vise à introduire une flexibilité au niveau de la liquidation de la rémunération du capital investi afin qu'il puisse être tenu compte des contraintes financières des promoteurs sociaux devant rembourser un prêt bancaire.

Le point 6° du présent amendement introduit un nouveau paragraphe (7) qui prévoit le régime de la compensation de service public applicables aux logements bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et balançant vers le régime de la présente loi.

Amendement 11

L'article 14 du projet de loi est modifié comme suit :

1° Au paragraphe (1), point 5, les termes « locatifs abordables » sont remplacés par ceux de « destinés à la location abordable » ;

2° L'alinéa 2 du paragraphe (7) du projet de loi est entièrement supprimé. Il est remplacé par les alinéas libellés comme suit :

« Un règlement grand-ducal précise les modalités de mise en œuvre, les méthodes d'évaluation et les modalités de fixation des montants plafonds des points énumérés aux paragraphes 2 à 6. Le règlement grand-ducal fixe des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6.

L'évaluation des montants plafonds est effectuée par rapport à des critères regroupés dans les catégories suivantes :

1° l'efficience économique :

a) la charge foncière ;

i) le terrain non viabilisé ;

ii) la viabilisation particulière ;

b) le terrain viabilisé ;

i) la viabilisation ordinaire ;

ii) les travaux préparatoires et de stabilisation du sol ;

iii) les études préliminaires et les honoraires ;

c) le coût de construction ;

i) la construction, la rénovation initiale, la vente en état futur d'achèvement ;

ii) l'aménagement de l'espace extérieur ;

iii) les études et les honoraires ;

iv) les frais annexes ;

d) les équipements des logements ;

e) les travaux de réparation et de remises en état de logements abordables ;

i) les travaux de remise en état et de maintien,

ii) les travaux de rénovation profonde ;

2° les caractéristiques urbanistiques :

a) l'utilisation rationnelle du terrain ;

b) la densification horizontale et verticale ;

c) la mobilité et le stationnement ;

3° les caractéristiques architecturales :

a) les critères généraux d'architecture ;

b) les critères spécifiques aux logements dans un immeuble collectif ;

c) les critères spécifiques aux maisons unifamiliales ;

d) les équipements des logements ;

4° le calcul des surfaces. »

Commentaire de l'amendement 11

Par le point 1, il est procédé à une correction de la terminologie.

Quant au point 2, le cadrage du règlement grand-ducal visé est précisé davantage.

Amendement 12

L'article 15 du projet de loi est modifié comme suit :

1° Un nouvel alinéa 2 libellé comme suit est inséré à la suite de l'alinéa 1er:

« Une éventuelle cession d'un emplacement lié à un logement destiné à la location abordable ne peut se faire qu'avec la cession dudit logement conformément à l'article 23. » ;

2° L'ancien alinéa 2 est supprimé et remplacé par les alinéas 3 et 4 nouveaux libellés comme suit :

« Un emplacement est loué prioritairement au locataire d'un logement destiné à la location abordable et qui en fait la demande.

Le loyer est fixé par règlement grand-ducal en tenant compte de la situation géographique, de la typologie et de l'aménagement de l'emplacement. Le loyer mensuel d'un emplacement ne peut pas dépasser 200 euros à la valeur 855,62 d'application de l'échelle mobile des salaires. »

Commentaire de l'amendement 12

Le point 1 précise qu'un emplacement ne peut être cédé qu'ensemble avec le logement auquel il est rattaché.

Quant au point 2, il en ressort que les locataires des logements abordables sont privilégiés par rapport aux locataires qui louent seulement un emplacement.

Conformément à l'alinéa 1 de cet article, les emplacements liés à un logement destiné à la location abordable peuvent seulement être mis en location. Ceci vaut même si locataire de l'emplacement n'est pas locataire d'un logement afférent.

Par le nouvel alinéa 4, le cadrage de la fixation des loyers est précisé davantage.

Amendement 13

Un nouvel article 17 libellé comme suit est inséré, et l'ancien article 17 est renuméroté et constitue désormais l'article 18 :

« **Art. 17. Apport de terrain dans le cadre de la location abordable et collaboration**

(1) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, en ce qu'un promoteur apporte le terrain et un autre promoteur réalise les logements, chaque promoteur social est éligible aux participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Dans ce cas, les redevances d'emphytéose annuelles payées par le promoteur social réalisant les logements ne peut pas dépasser la rémunération du capital investi à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

(2) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain qui lui appartient et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, ce promoteur social a droit à une rémunération du capital investi conformément à l'article 13, paragraphe (4), alinéa 1er et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14.

(3) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain mis à disposition par emphytéose par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, le promoteur social a droit à une rémunération pour le terrain dont il est emphytéote. La rémunération est déterminée conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14. La rémunération est payée annuellement au promoteur social. La rémunération peut être reversée en partie ou en total par le promoteur social au propriétaire du terrain.

L'emphytéose est établie pour un terme d'au moins cinquante ans. Le terme restant au moment de la première mise en location des logements abordables est d'au moins quarante ans.

(4) Le terrain apporté par un promoteur social à un projet de logements et qui lui a été cédé dans le cadre de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Le terrain apporté par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15° de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Pour un terrain apporté à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15° de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le promoteur social ne peut prétendre à la rémunération conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er que pour les seuls terrains ayant fait l'objet d'une cession non gratuite. » ;

Commentaire de l'amendement 13

Ce nouvel article prévoit la possibilité pour l'Etat de rémunérer entièrement – dans le respect des plafonds du cahier des charges – l'apport d'un terrain pour lequel le promoteur social dispose de droits réels sous forme d'une emphytéose d'une durée d'au moins 50 ans.

Ceci permettra de tenir compte de terrains en possession d'acteurs qui ne sont pas éligibles au régime des aides à la pierre, mais qui pourront apporter ce terrain à un projet de logement abordable locatif via une emphytéose.

Les étapes d'une telle collaboration peuvent être résumées comme suit :

1. Un propriétaire foncier non éligible au régime des aides à la pierre est propriétaire d'un terrain qu'il veut vouer à la réalisation de logements abordables (en dehors des logements réalisés dans le cadre des articles 29 et 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain) ;
2 Ce propriétaire met son terrain à disposition d'un promoteur social qui lui est éligible au régime des aides à la pierre. Cette mise à disposition se fait via une emphytéose d'une durée minimale légale de 50 ans ;
3. En contrepartie, le propriétaire reçoit un canon annuel, dont la fixation relève de la liberté contractuelle et n'est pas réglementée par la présente loi. Le canon servirait le cas échéant au remboursement du prêt contracté par le propriétaire foncier pour l'acquisition du terrain. Le canon annuel est à privilégier au canon unique pour éviter une requalification de l'emphytéose en vente, surtout si le canon est élevé ;
4. Le promoteur social dispose d'un droit réel (emphytéose) sur le terrain d'une durée plus longue que les 40 ans de durée de la convention aide à la pierre. Il peut donc faire une demande en obtention des aides à la pierre pour la viabilisation des terrains et la construction de logements abordables. Ces coûts peuvent le faire bénéficier d'aides à la pierre plafonnées à 75% du montant maximal éligible selon le cahier de charges via la convention relative aux aides de la pierre ;
5. Le promoteur social doit mobiliser 25% des coûts de viabilisation et de construction des logements. Il réalise les logements abordables conformément au cahier des charges pour le développement de logements abordables ;
6. Par la suite, le promoteur social met ces logements à disposition d'un bailleur social en vue d'une mise en location. La mise en location doit se faire via un bailleur social agréé à cet effet par le ministère du Logement pendant au moins 40 ans, c'est-à-dire pendant la durée de la convention relative aux aides à la pierre. Cette mise en location peut par exemple être une mise en location dans le cadre de logements dédiés aux salariés. Dans ce cas, il existe un lien contractuel entre le bailleur social et l'employeur. Ainsi, l'employeur peut désigner un candidat-locataire parmi ses salariés. Le candidat-locataire doit être éligible aux conditions générales du Renla (plafond de revenu et non propriété). En cas de fin de relation de salarié, le bailleur social peut mettre fin au contrat de bail sur ordre de l'employeur. Le bailleur social paie un « loyer promoteur » au promoteur social.

   Ce « loyer promoteur » est composé des éléments suivants :

   a. rémunération du capital investi sur 25% du coût de la viabilisation et de la construction selon le plafond du cahier de charges,
   b. rémunération pour 100% du terrain mis à disposition, plafonné au mètre carré SCB (surface construite brute),
   c. forfait d'exploitation promoteur.
7. Le locataire paie le loyer abordable au bailleur social ;
8. Annuellement, le bailleur social est obligé de réaliser un décompte avec le ministère du Logement afin de déterminer le décompte de la compensation de service public. A cet effet, il y a lieu de considérer les recettes locatives comme recettes et le loyer promoteur comme dépense. Si le solde de ce décompte du service public est positif, il y a un surplus qui doit être versé à l'Etat. Si ce décompte est négatif, il y a un déficit qui est à compenser par l'Etat au bénéfice du bailleur social.

Quant au paragraphe 4 du nouvel article, les terrains apportés par un promoteur social à un projet de logement réalisés dans le cadre de l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 ne peut pas donner droit à une rémunération étant donné qu'ils sont soumis à une obligation légale de réalisation de logements abordables et qu'ils sont cédés – en règle générale – au promoteur public en contrepartie à une augmentation des droits de construction.

Pour les terrains développés dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou du plan directeur sectoriel logement, ils ne peuvent donner droit à une rémunération que si le promoteur social qui les développe a effectivement acquis ces terrains à titre non gratuit et qu'il est lui-même éligible à la rémunération du capital investi.

L'article 18 initial du projet de loi est partant à supprimer.

Amendement 14

L'entier nouvel article 18 (article 17 ancien) est remplacé par la formulation suivante :

« Sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de 24 mois est accordée au promoteur public pour les charges d'intérêt d'emprunts contractés pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable prévus à l'article 4 et à la vente à coût modéré prévus à l'article 5. »

Commentaire de l'amendement 14

Dans la logique des amendements précédents, le verbe pouvoir est supprimé. Les logements destinés à la vente à coût modéré sont désormais également visés par les participations financières pour le préfinancement.

Amendement 15

A l'article 19 du projet de loi, il est inséré un paragraphe additionnel ainsi rédigé : « (4) Une demande de participation financière pour un projet de rénovation n'est recevable que si le montant des participations financières est supérieur à 25 000 euros, correspondent à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021. ».

Commentaire de l'amendement 15

Dans l'intérêt de la bonne et efficace administration, les demandes de participation financière ne peuvent être introduites qu'à partir du seuil introduit par cet amendement. Le cas échéant, les promoteurs sociaux devront ainsi regrouper des factures avant d'introduire une demande.

Quant aux missions du promoteur social, mentionnées au paragraphe 2, point 1 de cet article, elles comprennent tant ses missions en vertu de son objet social que ses missions spécifiques par rapport au projet de logements en cause.

Amendement 16

A l'article 20, paragraphe (1), alinéa 1 du projet de loi, après les termes « prévues à l'article 14, » le mot « et » est supprimé.

Toujours dans ce paragraphe (1), alinéa 1, sont insérés à la suite des termes « arrêtés par le Gouvernement » les mots suivants « et des crédits budgétaires suffisants. ».

La dernière phrase du paragraphe (1) est supprimée.

La dernière phrase du paragraphe (4) est également supprimée.

Commentaire de l'amendement 16

Dans la logique des amendements précédents, il est précisé que les participations financières peuvent seulement être accordées sous réserve des crédits budgétaires suffisants.

Amendement 17

L'article 21 du projet de loi est modifié comme suit :

1° A l'alinéa 1, le point final est supprimé et les mots libellés comme suit sont insérés à la suite de l'alinéa 1 : « dans la limite des crédits budgétaires suffisants et pour une durée de quarante ans.» ;

2° A l'alinéa 2, les mots « des logements, » sont précédés par ceux de « à la vente ou à la location » et succédés par les termes « la catégorie et la sous-catégorie des logements, » ;

3° A l'alinéa 3, le mot « interne » est supprimé.

Commentaire de l'amendement 17

Par le point 1, il est ajouté que les conventions relatives aux aides à la pierre entre le promoteur social et l'Etat sont conclues dans la limite des crédits budgétaires suffisants pour souligner que les aides à la pierre ne peuvent être accordées que sous réserve que le ministre dispose du budget suffisant.

Quant au point 2, les mentions obligatoires des conventions sont encore précisées.

Quant au principe de la convention avec le promoteur social, elle ne peut être signée qu'après la prise par le ministre de la décision administrative individuelle relative à l'octroi des aides à la pierre, conformément à l'article 20, paragraphe (2), alinéa 1er.

Le promoteur social a le choix de demander ou non les aides à la pierre pour un projet de logements qu'il peut librement concevoir à condition qu'il réponde au cahier des charges applicable aux logements abordables. Le promoteur social peut encore choisir son bailleur social agréé.

La convention ne peut que décliner les dispositions de la loi au projet concret bénéficiant des aides à la pierre.

La durée de la convention est fixée compte tenu de la hauteur des participations financières de l'Etat. En effet, au regard du fait que l'Etat contribue à raison de 75% aux coûts de réalisation d'un projet de logements, ainsi que par le biais de la compensation de service public pour le reste, la durée de 40 ans est considérée comme étant une durée minimale justifiée.

Économiquement ceci se justifie par la durée d'amortissement des coûts du logement et par le différentiel du loyer abordable par rapport au loyer « normal » du marché.

Amendement 18

L'article 22 du projet de loi est modifié comme suit :

1° A l'intitulé de l'article, les mots « de la convention avec le promoteur social » sont remplacés par ceux de « affectation au logement abordable » ;

2° L'article sera subdivisé en paragraphes. Par conséquent, l'initial alinéa 1 de l'article est précédé de la numérotation du paragraphe (1) ;

3° Les anciens alinéas 2 et 3 sont supprimés en raison de la nouvelle structuration de l'article ;

4° A l'ancien alinéa 4, dernière phrase, à la suite des termes « Le cas échéant, » sont insérés les termes « le promoteur public peut demander une réévaluation du » , le pronom « le » précédant les termes « montant de la participation financière pour ce logement » étant supprimé en conséquence. Les deux derniers mots de l'alinéa 4 « est réévalué » sont supprimés ;

5° Un nouvel paragraphe (2), reprenant en substance le contenu des anciens alinéas 2 et 3 (supprimés), est inséré. Il est libellé comme suit :

« (2) Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant la durée de la convention prévue à l'article 21, sauf dispense accordée par le ministre.

Si à l'issue de la convention, le promoteur sans but de lucre décide de ne plus affecter les logements à la location abordable, il informe, au plus tard deux ans avant l'expiration du délai, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers. »

Commentaire de l'amendement 18

Quant au point 1, l'intitulé de l'article est modifié pour qu'il corresponde mieux au contenu de l'article.

Les points 2 à 3 reflètent la restructuration et subdivision de l'article en paragraphes.

Par le point 4, il est précisé que la réévaluation se fait sur demande du promoteur public.

Par le point 5, l'article est scindé en deux paragraphes pour éviter des confusions entre la durée d'affectation des logements d'un promoteur public et ceux d'un promoteur sans but de lucre.

Amendement 19

A l'article 23, alinéa 1, sont insérés, entre les termes « Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable » et les mots « n'est pas possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. », les termes « ou, après une éventuelle destruction des logements, des terrains ayant bénéficié d'une participation financière, ».

Commentaire de l'amendement 19

Pour éviter tout doute quant à la restriction de cession des logements destinés à la location abordable et du terrain sur lequel ils sont situés, les cas du terrain vide de logements sont désormais expressément prévus.

Amendement 20

A l'article 26, paragraphe (3) le passage suivant est supprimé : « , à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur, n'en décide autrement ».

Commentaire de l'amendement 20

Ce passage est supprimé pour éviter un éventuel conflit avec le principe de l'adage « *fraus omnia corrumpit* ».

Amendement 21

La teneur de l'article 27 est remplacée comme suit : « Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente ou de la location abordables sont à verser à la trésorerie l'État, à moins d'être réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements. ».

Commentaire de l'amendement 21

Le ministre doit exiger le remboursement d'un surplus de recettes conformément à la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

La structure de cet article est adaptée pour clarifier le déroulement d'un éventuel remboursement et le fait que le promoteur social peut décider de réinvestir en premier lieu un éventuel surplus dans la création de logements abordables supplémentaires.

Amendement 22

A l'article 28, il est proposé de remplacer le mot « trente » par « dix ».

Commentaire de l'amendement 2022

La durée de la conservation de la documentation est diminuée à dix ans.

Amendement 23

L'article 30 du projet de loi est modifié comme suit :

1° A l'alinéa 2 du projet de loi, point 2, le point- virgule est remplacé par une virgule et sont insérés à la suite de cette virgule, les mots libellés comme suit : « dont la demande a été admise depuis plus de trois mois ; » ;

2° L'alinéa 3 devient l'alinéa 4, l'alinéa 4 devient l'alinéa 5, l'alinéa 5 devient l'alinéa 6, l'alinéa 6 devient l'alinéa 7 et un nouvel alinéa libellé comme suit est inséré à la suite de l'alinéa 2 :

« Les agents ou salariés du bailleur social peuvent, dans l'exercice des missions du bailleur social et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite. » ;

3° L'ancien alinéa 3 est supprimé.

Commentaire de l'amendement 23

L'amendement du point 1° vise à préciser, pour des raisons d'efficience, qu'une révision n'a pas besoin d'être faite si moins de trois mois sont écoulés depuis que la demande des demandeurs-locataires de devenir candidats-locataires a été admise.

L'amendement du point 2° vise à rendre les visites dans les logements par le bailleur social possible afin de pouvoir exercer convenablement ses missions. Ce droit de visite est désormais expressément prévu pour éviter toutes insécurités relatives à la protection du domicile.

Quant au point 3, l'ancien alinéa 3 est supprimé pour être superfétatoire et susceptible de porter à confusion.

Le bailleur social agréé peut exercer l'activité de syndic de copropriétés en ce qu'il s'agit d'un accessoire du service d'intérêt économique général qu'il assure et que cela lui permet d'améliorer et de compléter son service pour ses locataires.

Amendement 24

L'article 31 du projet de loi est modifié comme suit :

1° La fin de l'intitulé de l'article 31 est complété par un tiret et par le mot « – Principes » ;

2° Le paragraphe (1) est supprimé et remplacé par un nouveau paragraphe (1) libellé comme suit :

« (1) Le bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54. » ;

3° Le paragraphe (2) devient le paragraphe (3) et le paragraphe (3) devient le paragraphe (4) et un nouveau paragraphe (2) libellé comme suit est inséré après le nouveau paragraphe (1) :

« (2) Le bailleur social attribue les logements dédiés conformément à l'article 54. ».

Par conséquent, la référence aux paragraphes est adaptée dans la suite.

Commentaire de l'amendement 24

Par cet amendement, l'attribution des logements selon les deux modes prévus par la loi, à savoir l'attribution universelle des logements tous publics et l'attribution libre des logements dédiés, est annoncée. Le détail est prévu dans un chapitre à part de la loi.

Amendement 25

L'article 34 du projet de loi est amendé comme suit :

1° Au paragraphe (2), point 1°, entre les termes « la qualification professionnelle d'au moins un des responsables des personnes morales » et le terme « résulte », sont insérés les mots suivants : « en charge des missions énumérées à l'article 30 » ;

2° Au paragraphe (2), point 2°, sont ajoutés derrière les termes « six mois », les mots « par une personne ayant la qualification professionnelle définie au point 1 ; » ;

3° Au paragraphe (2), point 3°, sont insérés entre les mots « le personnel comprend au moins une personne » et ceux de « ayant la qualification professionnelle », les termes « ou plusieurs personnes » ;

4° L'article est encore complété par un dernier paragraphe ainsi rédigé :

« (3) Si le bailleur social gère moins de 30 logements abordables et si la qualification professionnelle demandée aux termes du paragraphe 2, point 1°, n'est pas remplie par le personnel du bailleur social, elle doit l'être par au moins un des membres du conseil d'administration, ou de son équivalent, du bailleur social. ».

Commentaire de l'amendement 25

Le point 1 vise à apporter plus de précisions sur la notion de « responsables ». Ainsi, il est explicité qu'il s'agit de responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

Le point 2 vise à préciser qu'en cas d'arrêt de fonctions du responsable visé par l'article 34, celui-ci doit être remplacé par une personne remplissant la qualification professionnelle requise.

Le point 3 clarifie la répartition des compétences en ce qu'il précise que la qualification professionnelle visée au point 1° lettres a) à c) peut être répartie entre plusieurs personnes.

Le point 4 donne une certaine flexibilité au bailleur social d'une petite taille et vise à tenir compte de l'engagement personnel des administrateurs de ces bailleurs sociaux. Il s'agit dans la pratique de bailleurs sociaux qui lancent des projets pilotes ou qui encadrent leurs locataires de manière particulièrement spécifique, ce qui explique la faible envergure de leur parc de logements.

Amendement 26

L'article 36 du projet de loi est modifié comme suit :

1° Au paragraphe (2), alinéa 1, les termes « noms, prénoms, professions et adresses » sont supprimés et les termes « de ses gérants » sont précédés par les termes « qualifications professionnelles ».

À l'alinéa 1, les termes « noms, prénoms, adresses et titres » sont supprimés et les mots « des responsables en charge des tâches missions énumérées à l'article 30. » sont précédés par les termes « qualifications professionnelles ».

Au paragraphe (5), la deuxième et dernière phrase est supprimée ;

2° Un dernier paragraphe est ajouté, libellé comme suit :

« (8) Le bailleur social est dispensé de l'agrément pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives. ».

Commentaire de l'amendement 26

Le point 1 du présent amendement vise à donner suite à la demande des acteurs du terrain et notamment des communes, selon lesquels l'agrément ne devrait pas être lié à des personnes nominativement mentionnées, mais à la présence des personnes disposant des compétences requises parmi les agents, les salariés ou les administrateurs du bailleur social. La suppression de la phrase au paragraphe (5), vise à tenir compte d'un arrêt de la Cour Constitutionnelle n°146 du 19 mars 2021.

Le point 2 du présent agrément précise que l'agrément du bailleur social ne sera pas nécessaire pour les gestionnaires des logements dédiés énumérés.

En partie, l'activité des bailleurs sociaux de ces logements est déjà soumise à d'autres législations. Un agrément n'est dès lors pas jugé nécessaire.

Amendement 27

A l'article 37, paragraphe (1), alinéa 1, est inséré une deuxième phrase ayant la teneur suivante : « Il s'agit des conditions de délivrance et de validité de l'agrément. Parmi les conditions de validité de l'agrément figure l'établissement d'un décompte prévu par l'article 40, paragraphe 3. ».

Commentaire de l'amendement 27

L'amendement vise à préciser que l'établissement d'un décompte prévu par l'article 40 constitue une condition de validité de l'agrément.

Amendement 28

L'article 38 du projet de loi est modifié de façon à ce que les termes « aux usagers ou au public » soient remplacés par les mots « au candidat-locataire ou au locataire ».

Commentaire de l'amendement 28

Le présent amendement clarifie la terminologie en remplaçant les termes « usagers ou public » par « candidat-locataire ou locataire ».

Amendement 29

L'article 40 du projet de loi est modifié comme suit :

1° Au paragraphe (1), alinéa 1, les termes « peut percevoir » sont remplacés par ceux « perçoit » ;

2° Au paragraphe (2), alinéa 1, le montant : « 150 » est remplacé par celui de : « 290 » ;

3° Au paragraphe (2), le mot « audit » est remplacé trois fois par le mot « analyse » ;

4° Il est proposé d'ajouter un dernier alinéa au paragraphe (2) dont le libellé est le suivant :

« Un règlement grand-ducal précise les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte. » ;

5° Un dernier paragraphe (5) est ajouté dont la teneur est la suivante :

« (5) Le forfait de gestion n'est pas dû pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives. ».

Commentaire de l'amendement 29

Le point 1 en ce qu'il procède à la suppression du verbe pouvoir poursuit la logique des amendements précédents en ce sens.

Le point 2 du présent amendement fait suite aux analyses plus détaillées et poussées menées au courant des derniers mois ensemble avec les acteurs du terrain qui ont montré que le plafond maximal du forfait de gestion n'est pas adapté afin d'assurer une gestion conforme aux missions légales du bailleur social. Il est proposé d'augmenter le plafond de ce forfait de 150 à 290 € par logement et par mois.

Le point 3 de l'amendement remplace le mot « audit » par le mot « analyse ». En effet, ce n'est pas un audit au sens des normes internationales qui est visé.

Ces analyses fourniront des chiffres suffisamment récents pour assurer le bon service des bailleurs sociaux.

Le ministre contrôle le décompte du bailleur social avant la liquidation de la compensation de service public.

Le point 4° de l'amendement prévoit qu'en raison de la complexité technique de ces modalités, il est renvoyé à un règlement grand-ducal.

Le point 5° de l'amendement précise que la gestion des logements dédiés énumérés ne donne pas droit au forfait de gestion, soit parce que la gestion de ces logements relève d'un autre domaine de compétence que celui du logement, soit parce qu'il est estimé que l'attribution à un public spécifique et la gestion locative n'induisent guère de coûts comparables aux autres catégories de logements abordables destinés à la location.

Ainsi les listes d'attente pour logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et pour logements dédiés aux étudiants seront gérées soit par l'ONA, soit par l'établissement d'études supérieures en question. Pour les logements dédiés aux salariés et pour les logements dédiés aux membres de sociétés coopératives, il n'existe pas de liste d'attente au sens de la loi. La vérification de l'éligibilité des demandeurs-locataires dans ces deux derniers cas est effectuée par les services du ministre.

Amendement 30

L'article 41 du projet de loi est supprimé.

En conséquence, les articles qui suivent sont renumérotés et les références sont adaptées.

Commentaire de l'amendement 30

Cet article est supprimé pour éviter une redite avec les dispositions de l'article 43 relatif à la convention avec le bailleur social.

Amendement 31

Au paragraphe (2) de l'article 42 nouveau (ancien article 43), la dernière phrase est supprimée.

Commentaire de l'amendement 31

Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 20.

Amendement 32

L'article 43 nouveau (ancien article 44) du projet de loi est modifié comme suit :

1° A l'alinéa 2, à la suite des termes « La convention rappelle l'affectation des logements, », sont insérés les mots « la catégorie et la sous-catégorie des logements, » ;

2° Au milieu de l'alinéa 3, le mot « interne » est supprimé.

Commentaire de l'amendement 32

Le point 1 de l'amendement reflète l'introduction des catégories de logements tous publics et des logements dédiés (avec sous-catégories) dans la loi.

Amendement 33

A l'article 46 nouveau (ancien article 47), le passage suivant est supprimé : « , à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du bailleur social, n'en décide autrement ».

Commentaire de l'amendement 33

Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 26.

Amendement 34

L'article 47 nouveau (ancien article 48) est remplacé par la teneur nouvelle suivante : « Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont à verser à la trésorerie l'État, à moins de pouvoir être déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider. »

Commentaire de l'amendement 34

Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 27.

Le ministre doit exiger le remboursement d'un surplus de recettes conformément à la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

La structure de cet article est adaptée pour clarifier le déroulement d'un éventuel remboursement d'un surplus de recettes.

Amendement 35

A l'article 49 nouveau (ancien article 50) du projet de loi, les modifications suivantes sont apportées :

1° A l'alinéa 3, il est introduit à la suite de la première phrase une phrase libellée comme suit : « La durée de cette mission ne peut dépasser trois ans. » ;

2° A l'aliéna 3, à la nouvelle troisième phrase, les termes « ne peut pas dépasser » sont remplacés par ceux de « est de », et à la nouvelle quatrième phase le mot « plafond » est remplacé par celui de « montant » ;

3° Un dernier alinéa ainsi libellé est ajouté :

« Le loyer est dû par l'organisme exerçant la gestion locative au propriétaire d'un logement ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans. ».

Commentaire de l'amendement 35

Le point 1 du présent amendement vise à préciser que la durée des conventions avec les organismes exerçant la gestion locative sociale ne peut pas dépasser trois ans.

Par le point 2 du présent amendement, le plafond de 120 euros devient désormais un montant fixe. Le montant a été déterminé sur base des expériences et de l'échange avec les acteurs du terrain.

Le point 3 du présent amendement vise à éviter l'indexation des contrats de bail entre le propriétaire du logement et l'organisme exerçant la gestion locative sociale. Ceci reflète l'esprit de la législation sur le bail à usage d'habitation.

Amendement 36

Par cet amendement, l'ancien article 53 est supprimé.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence, de même que les références aux articles renumérotés (y inclus dans les annexes).

Commentaire de l'amendement 36

Cet article est supprimé pour éviter des insécurités.

Amendement 37

1° A la suite de l'article 52 nouveau (ancien article 54) du projet de loi, il est inséré un nouveau Chapitre 5, une nouvelle section 1re et un nouvel article 53 :

« Chapitre 5 – Modes et critères d'attribution des logements abordables destinés à la location

Section 1re – Procédure d'attribution des logements via le registre

Art. 53. Procédure d'attribution universelle des logements tous publics via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement tous publics effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Le registre génère une liste prioritaire de candidats-locataires remplissant les critères d'attribution prévues aux articles 57 et 58 dans un ordre de priorité établi sur base des informations fournies au registre.

Le bailleur social propose le logement vacant à un des candidats-locataires de la liste prioritaire sur base d'une évaluation par enquête sociale des critères fixés à l'article 59.

Pour le bailleur social gérant plus de 200 logements locatifs abordables, la convention prévue à l'article 43 prévoit la possibilité d'attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements de son parc de logements sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste prioritaire. Ce taux peut aller jusqu'à 25 pour cent pour le bailleur social gérant plus de 500 logements locatifs abordables. Dans ce cas, seules les conditions prévues à l'article 55, paragraphe 1er, et à l'article 56 sont applicables.

Le bailleur social transmet au registre les attributions des logements et les éventuels refus d'attribution de logements par les candidats-locataires.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de cette procédure d'attribution via le registre. » ;

2° En conséquence, à l'insertion du nouveau chapitre 5, les chapitres, les sections et les articles suivants du projet de loi sont renumérotés ;

3° L'intitulé de l'ancien chapitre 5 « Chapitre 5– Bail abordable » est renuméroté : « Chapitre 6– Bail abordable » et transféré au-dessus de l'ancienne section 4 « Section 4–Loyer abordable » renumérotée nouvellement: « Section 1re – Loyer abordable ».

Commentaire de l'amendement 37

L'article 53 est désormais le premier article d'un nouveau chapitre intitulé « Modes et critères d'attribution des logements abordables destinés à la location », reflétant ainsi l'importance particulière de l'attribution des logements. Initialement ces articles faisant partie du chapitre relatif au bail abordable.

Cet article est consacré à l'attribution universelle des logements tous publics.

L'attribution universelle des logements tous publics est effectuée parmi tous les candidats valablement inscrits au registre. A cette fin, le registre fournit au bailleur social une liste des bénéficiaires prioritaires parmi lesquels il devra choisir le futur locataire.

Cette liste prioritaire est établie de façon automatisée en tenant compte :

– des priorités géographiques (situation d'emploi et de résidence actuelle) ;
– de la situation socio-économique des candidats-locataires ;
– de la correspondance du logement à attribuer à la taille de la communauté domestique du candidat-locataire.

Sur base de cette priorisation, le bailleur est libre de choisir conformément à sa procédure interne parmi les candidats-locataires proposés.

Cette attribution universelle est la règle pour les logements tous publics dont la majorité est gérée par le Fonds du Logement, la SNHBM et les communes.

Dans ce contexte, il est encore une fois indiqué que le registre est géré par le ministre. Le bailleur social y a accès dans le respect de la protection des données à caractère personnel. Il y met à jour

certaines données relatives aux candidats-locataires et aux locataires. Il le consulte lors de l'attribution de logements.

Le bailleur social est libre d'attribuer le logement à un des candidats-locataires de la liste réduite sous condition d'avoir réalisé une enquête sociale à son égard. Comme l'enquête sociale ne fournit pas de données binaires, il faut être conscient qu'une égalité « mathématique » ne peut être atteinte lors de l'attribution des logements par les bailleurs sociaux.

Amendement 38

Un nouvel article 54 est inséré dans le projet de loi dont le libellé est le suivant :

« **Art. 54. Procédure d'attribution libre des logements dédiés via le registre**

(1) Le bailleur social souhaitant attribuer un logement dédié effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

(2) Par dérogation à l'article 55, paragraphe (1), point 2, les logements dédiés aux personnes 60+ peuvent être attribués à des personnes 60+ propriétaires d'un logement non adapté à leurs besoins, à condition qu'elles soumettent ce logement au régime de la gestion locative sociale.

Est un logement non adapté à des personnes 60+ un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique des personnes âgées. ».

Commentaire de l'amendement 38

L'amendement vise à introduire un nouvel article 54 consacré à l'attribution libre des logements dédiés.

L'attribution libre se caractérise par le fait qu'elle peut être faite en dehors de la liste prioritaire du registre.

A côté des critères généraux d'éligibilité, s'appliquent également une série d'autres critères en fonction soit de l'objet social du bailleur, soit des caractéristiques du logement dédié. Ces critères sont spécifiques à chaque sous-catégorie de logement dédié.

Contrairement aux locataires des autres sous-catégories de logements dédiés, les locataires d'un logement dédié aux personnes 60+ peuvent être propriétaires d'un autre logement à condition de le soumettre au régime de la gestion locative sociale. ».

Amendement 39

L'article 55 est modifié comme suit:

1° Au paragraphe (1), alinéa 1, point 3, sont introduits avant les termes « les membres » les termes « le demandeur-locataire et », le mot « la » est remplacé par le mot « sa » devant les termes « communauté domestique », après les termes « communauté domestique, les termes « du demandeur-locataire » sont supprimés ;

2° Au paragraphe (1), l'alinéa 1, point 4, sont introduits avant les termes « les membres » les termes « le demandeur-locataire et », le mot « la » est remplacé par le mot « sa » devant les termes « communauté domestique », après les termes « communauté domestique, les termes « du demandeur-locataire » sont supprimés ;

3° Au paragraphe (1), un nouvel alinéa 2 ainsi rédigé est intégré :

« Le demandeur-locataire est la ou les personnes physiques qui font la demande pour devenir candidat-locataire. » ;

4° Au paragraphe (2), au début de la deuxième phrase est inséré « Cependant, ».

Commentaire de l'amendement 39

Les amendements des points 1 à 3 rejoignent ceux effectués à l'article 7. Le demandeur-locataire fait partie de sa communauté domestique.

Quant à l'amendement du paragraphe 2, le demandeur-locataire doit indiquer la composition de la communauté domestique avec laquelle il veut devenir candidat-locataire. Il peut donc s'agir d'une communauté domestique différente de laquelle il fait actuellement partie. Toute personne ne peut

figurer que dans un seul dossier d'une communauté domestique candidat-locataire. Par contre, un membre de la communauté domestique effective d'un locataire (qui habite déjà dans un logement abordable), peut postuler à titre personnel (ou dans une nouvelle communauté domestique) comme demandeur-locataire pour un autre logement. Ceci vise par exemple le cas des enfants d'un locataire souhaitant vivre indépendamment.

Amendement 40

L'article 56 est modifié comme suit.

1° Au paragraphe (3), est inséré un dernier alinéa libellé comme suit:

« Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; ou

2° l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu. » ;

2° Au paragraphe (4), la dernière phrase est supprimée.

Commentaire de l'amendement 40

Comme les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés pour la détermination du revenu de la communauté domestique, il importe de définir la notion d'« enfants à charge ». Cette définition est calquée sur celle du projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles.

Amendement 41

L'article 57 est modifié comme suit.

1° Au paragraphe (2) le passage « ou lorsque le demandeur est une personne vivant maritalement ensemble avec une autre personne et souhaitant se séparer » est supprimé ;

2° Au paragraphe (3), après le mot « révisés » sont insérés les termes « par le bailleur social ».

Commentaire de l'amendement 41

Quant au point 2, le bailleur social révise les critères d'attribution au moins une fois par an. Si la situation du candidat-locataire a changé en ce qui concerne les critères d'attribution et qu'il en fait la demande, le bailleur social procède à une révision sans attendre la prochaine révision annuelle.

Amendement 42

A l'article 58, alinéa 2, les termes « peut préciser » sont remplacés par le mot « précise ».

Commentaire de l'amendement 42

La suppression du verbe pouvoir se situe dans la logique des amendements précédents en ce sens.

Amendement 43

L'article 59 est amendé comme suit :

1° A l'alinéa 1, point 6, le mot « particulière » est remplacé par le mot « extrême » ;

2° A l'alinéa 2, les termes « peut préciser » sont remplacés par le mot « précise ».

Commentaire de l'amendement 43

La terminologie « urgence extrême » est plus adaptée que celle d'« urgence particulière ».

Amendement 44

L'article 62 nouveau (ancien article 63) est modifié comme suit :

1° Au paragraphe (1), alinéa 1, après les termes « bailleurs social » sont insérés les termes « ,sauf si le loyer est applicable depuis moins de trois mois » ;

2° Au paragraphe (1), l'alinéa 4 est supprimé ;

3° Au paragraphe (1), la dernière phrase de l'ancien alinéa 5, nouvel alinéa 4 est supprimée ;

4° Au paragraphe (2), alinéa 1, points 2 et 3, le mot « déterminé » est remplacé par « déterminée » ;

5° Au paragraphe (2), alinéa 2, le chiffre « 7 » est remplacé par le chiffre « 1er ».

Commentaire de l'amendement 44

Quant au point 1, le principe de la révision annuelle du loyer abordable est repris de la loi 1979. Un loyer applicable depuis moins de trois mois n'a pas besoin d'être révisé au moment de la révision annuelle automatique. Il se peut que le loyer révisé n'est pas différent du loyer antérieur, néanmoins la révision annuelle s'impose pour assurer une gestion responsable des deniers publics investis dans le logement abordable.

Quant aux points 4 et 5, il s'agit de la correction d'erreurs matérielles.

Amendement 45

L'article 64 nouveau (ancien article 65) est modifié comme suit :

1° En début de l'intitulé de l'article sont insérés les termes « Durée du bail et » ;

2° L'ancien alinéa unique devient l'alinéa 2 et il est inséré un nouvel alinéa 1er libellé comme suit : « Le bail abordable est conclu à durée indéterminée. »

Commentaire de l'amendement 45

Il est précisé que le bail abordable est conclu à durée indéterminée. L'intitulé de l'article est encore complété en ce sens.

Amendement 46

A l'article 65 nouveau (ancien article 66), alinéa 2, derrière le mot « commerciale » est inséré le mot « , libérale ».

Commentaire de l'amendement 46

L'énumération des activités ne pouvant être exercées dans le logement est complétée.

Amendement 47

A l'article 68 nouveau (ancien article 69) du projet de loi, dernière phrase de l'alinéa unique, le point final est supprimé et y sont insérés les termes « et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique. ».

Commentaire de l'amendement 47

En cas de regroupement familial, le revenu de la future communauté domestique doit également être considéré.

Amendement 48

A l'article 69 nouveau (ancien article 70) du projet de loi sont insérés à la fin deux nouveaux alinéas, donc un quatrième et un cinquième alinéa, libellés comme suit :

« Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié à la date du trente-deuxième anniversaire du locataire. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié pour les salariés peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail, si l'employeur a besoin du logement pour un autre salarié et si le salarié n'a pas été licencié pour raisons économiques. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement. ».

Commentaire de l'amendement 48

Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes et d'un logement dédié aux salariés peut être résilié dans des conditions particulières à ces sous-catégories de logement.

De façon générale, pour toutes les catégories de logement, si en cours de bail, le candidat-locataire devient propriétaire d'un autre logement, le bailleur social, sur avis de sa commission consultative doit évaluer au cas par cas si cet autre logement est effectivement matériellement à disposition des locataires (CA 22 janvier 2013, n°31357C du rôle).

Amendement 49

A l'article 70 nouveau (ancien article 71) du projet de loi est inséré un dernier alinéa ainsi rédigé :

« Si en cours de bail, le locataire d'un logement dédié aux salariés décède, le bail abordable est résilié et les ayants droit du locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter du décès. ».

Commentaire de l'amendement 49

Cet amendement introduit une mesure de protection des ayants droit du locataire d'un logement dédié aux salariés.

Amendement 50

L'article 72 initial est supprimé.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence de la suppression, ainsi que les références.

Commentaire de l'amendement 50

Suite à l'échange avec le Conseil d'Etat, cet article est supprimé.

Amendement 51

L'article 72 nouveau (ancien article 74) du projet de loi est modifié comme suit :

1° L'alinéa 1 est remplacé par un paragraphe (1) rédigé comme suit :

« (1) Peuvent demander de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de 9 années, les propriétaires de logements suivants :

1° les promoteurs sociaux propriétaires de logements, n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi ;

2° les sociétés à participation étatique ou communale ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier ;

3° les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier. » ;

2° L'ancien alinéa 2 devient par conséquent un paragraphe (2) et y sont supprimés les termes : « de développement urbain à participation étatique ou communale » ainsi que les mots « ayant parmi leurs objets le développement urbain ». Devant les mots « sont arrêtées dans une convention conformément aux principes de la présente loi. », sont insérés les termes : « énumérés au paragraphe 1er ».

Commentaire de l'amendement 51

Cet amendement adapte la structure de l'article pour le rendre plus lisible et rajoute la gestion d'un patrimoine immobilier aux objets des entités éligibles.

Il est précisé à cet égard que les promoteurs publics peuvent saisir cette possibilité également pour les logements n'ayant jamais bénéficié d'aides à la construction d'ensembles ou d'aides à la pierre. Leurs logements ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles ou d'aides à la pierre restent des logements abordables pendant toute leur durée d'existence et sont donc forcément exclus de ce régime facultatif.

La durée minimale de 9 années a été retenue comme il est estimé qu'il s'agit de durée minimale pour pouvoir assurer une gestion locative économique d'un côté et offrir des perspectives de logement de l'autre.

Amendement 52

L'article 74 nouveau (ancien article 76), est modifié comme suit :

1° Le paragraphe (1) initial est remplacé par un paragraphe (1) nouveau libellé comme suit :

« (1) Le ministre tient un registre national, nommé « le registre national des logements abordables », pouvant répertorier :

1° les logements destinés à la vente abordable, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

2° les logements destinés à la vente à coût modéré, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

3° les logements destinés à la location abordable, ainsi que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique ;

4° les bailleurs sociaux et les promoteurs sociaux des logements visés aux point 1 à 3.

Ce système de collecte et de saisie est établi à partir des informations transmises par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux. » ;

2° Au paragraphe (2), est inséré un dernier alinéa qui a la teneur suivante :

« Les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15° de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ou des articles 29 et 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence. » ;

3° Au paragraphe (3), alinéa 1, derrière le mot « ministre » sont insérés les termes « , le promoteur social » ;

4° Au paragraphe (3), alinéa 3, après le mot « agents » sont insérés les termes « ou de ses salariés » et à la fin de la phrase, les mots « cet agent » sont remplacés par « cette personne » ;

5° Au paragraphe (3) est inséré un nouvel alinéa 4 libellé comme suit : « Le promoteur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne. » ;

6° Au paragraphe (3), nouvel alinéa 5 (ancien alinéa 4), avant les termes « des locataires » est supprimé le mot « et », et après les termes « des locataires » sont insérés les termes « et des acquéreurs ».

Commentaire de l'amendement 52

Quant au point 1, la structure du paragraphe (1) est adaptée pour devenir plus lisible.

Quant au point 2, les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan directeur sectoriel logement ou des articles 29 et 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont rajoutés à la liste des logements inscrits au registre. Le but de ces dispositions est justement d'agrandir le parc de logements abordables.

Quant aux point 3 et 5, le promoteur social est ajouté à la liste des responsables du traitement des données à caractère personnel.

Quant au point 4, selon son statut, le bailleur social occupe des agents et/ou des salariés.

Quant au point 6, les acquéreurs sont à ajoutés à l'énumération.

Amendement 53

A l'article 77 nouveau (article 79 ancien), paragraphe 2, alinéa 2, après le mot « agents » sont insérés les termes « ou de ses salariés ».

Commentaire de l'amendement 53

Selon son statut, le bailleur social occupe des agents et/ou des salariés.

Amendement 54

L'ancien article 80 est supprimé.

La numérotation des articles subséquents et des références est adaptée en conséquence.

Commentaire de l'amendement 54

Cet article est supprimé pour être superfétatoire.

Amendement 55

L'ancien article 81 est supprimé.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence de la suppression, ainsi que les références.

Commentaire de l'amendement 55

Suite à l'échange avec le Conseil d'Etat, cet article est supprimé.

Amendement 56

L'article 85 nouveau (ancien article 89) du projet de loi est modifié comme suit :

1° Il est inséré un nouveau point 1° libellé comme suit :

« 1° À l'article 1er, alinéa 1er, de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement, les termes « Fonds spécial de soutien au développement du logement » sont remplacés par ceux de « Fonds spécial pour le logement abordable ». » ;

2° L'ancien point 1° devient en conséquence le point 2° et l'ancien point 2° devient en conséquence le point 3° ;

3° A l'ancien point 1°, devenu le nouveau point 2°, sont ajoutés à la suite des mots « L'article 2, point 1°, de » les mots « la même loi ». Les termes « modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement » sont supprimés.

Commentaire de l'amendement 56

L'amendement vise à simplifier la dénomination dudit fonds spécial. La dénomination officielle correspond ainsi à celle du langage courant.

Amendement 57

L'article 87 nouveau (ancien article 91) du projet de loi est modifié comme suit :

1° A l'intitulé de l'article les mots « et du contrat de bail » sont insérés à la suite du terme « abordable » ;

2° Il est ajouté un dernier alinéa libellé comme suit :

« La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1er mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé. ».

Commentaire de l'amendement 57

Le point 1 complète l'intitulé de l'article.

Le point 2 du présent amendement prévoit, afin de concilier la protection des locataires et les contraintes pour les bailleurs sociaux liées à l'entrée en vigueur de la présente loi, un délai maximal jusqu'au 1er mai 2024 pour la première révision des loyers sous l'égide de la présente loi et la signature des contrats de bail soumis à la présente loi.

Cela signifiera en pratique, qu'à l'entrée en vigueur de la loi, les loyers calculés conformément au règlement grand-ducal modifiée du 16 novembre 1998 sont transférés vers le registre. Ensuite le loyer calculé par le registre conformément aux dispositions de la présente loi est communiqué au bailleurs social. Le bailleur social devra procéder à l'adaptation des loyers déterminés conformément à la présente loi avec effet au 1er mai 2024.

Amendement 58

L'article 91 nouveau (ancien article 95) du projet de loi est modifié comme suit :

1° A l'intitulé de l'article sont supprimés les termes : « des logements » ;

2° L'alinéa unique est remplacé par le texte suivant :

« Au plus tard le 31 décembre 2024 sont inscrits au registre l'existant à cette date de :

1° tous les logements visés par l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

2° tous les bailleurs sociaux des logements visés par l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

3° tous les candidats-locataires et les locataires, à partir des informations transmises par les bailleurs sociaux. ».

Commentaire de l'amendement 58

L'inscription au registre se distingue encore de la transmission d'informations au registre, qui doit forcément être antérieure à l'inscription.

Le régime transitoire des inscriptions au registre vient à son terme le 31 décembre 2024. Ceci permet de faire les décomptes avec les promoteurs sociaux et bailleurs sociaux au courant de l'année 2025 pour l'exercice 2024. Ainsi, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux pourront bénéficier des compensations de service public prévues par la présente loi pour l'exercice 2024 déjà.

Amendement 59

Après l'article 91 nouveau (ancien article 95) est inséré un nouvel article, ainsi rédigé :

« **Art. 92. Régime transitoire des acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré**

Les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré sont exclus du bénéfice des aides individuelles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. ».

Par l'insertion de cet article, la numérotation des articles subséquents doit être adaptée en conséquence, de même que les références aux articles renumérotés (y inclus dans les annexes.

Commentaire de l'amendement 59

Il est rappelé que les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré ne seront plus des bénéficiaires des aides individuelles, contrairement au régime de la loi de 1979. Pour devenir acquéreurs, ils devront être détenteurs du certificat d'éligibilité nouvellement introduit. Cette disposition transitoire est prévue pour le cas où la présente loi entrerait en vigueur avant le projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement.

Amendement 60

A l'article 95 nouveau (ancien article 98) du projet de loi, les mots « aux logements abordables » sont remplacés par ceux de : « au logement abordable ».

Commentaire de l'amendement 60

Une erreur matérielle est corrigée dans l'intitulé de la citation. Les termes « logement abordable » sont mis en singulier.

Amendement 61

L'ancien article 99 est supprimé.

Commentaire de l'amendement 61

Suite à l'échange avec le Conseil d'Etat, cet article est supprimé.

Amendement 62

A l'annexe 3, le dernier intitulé et les deux alinéas en-dessous sont supprimés. Il s'agit du passage suivant :

« Application du loyer forfaitaire en cas de non-conformité du locataire envers ses obligations

Le locataire est tenu de répondre à une demande d'informations du bailleur social dans un délai de deux mois. A défaut, le bailleur social peut demander un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire, conformément aux dispositions de cette annexe.

Le locataire qui se maintient dans les lieux après la résiliation du bail abordable devient redevable pour le logement qu'il omet de quitter d'une indemnité d'occupation ne pouvant pas dépasser de 1,5 fois le plafond du loyer abordable qui lui est applicable, conformément aux dispositions de cette annexe. »

Commentaire de l'amendement 62

Cette suppression se situe dans la logique des amendements ci-dessus et notamment de la suppression de l'ancien article 72.

*

FICHE FINANCIERE

1. Introduction de différentes catégories de logements dédiés :

L'introduction de différentes catégories de logements abordables locatifs dédiés et leurs diverses conditionnalités implique également des impacts budgétaires.

Les logements dédiés aux :

1° demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° étudiants ;

3° membres d'une société coopérative ;

4° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire,

ne sont pas éligibles pour le forfait de gestion du bailleur social. Dans le cas des logements dédiés aux membres d'une société coopérative et aux salariés ceci présente **une non-dépense** par rapport au régime prévu dans la version initiale du projet de loi. Cette non-dépense ne peut cependant pas être chiffrée par manque de données.

L'attribution libre qui est dorénavant prévue pour les logements dédiés aux :

1° membres d'une société coopérative ;

2° salariés ;

3° personnes 60+,

aura également une incidence positive sur l'impact budgétaire étant donné qu'il faut s'attendre à ce que ces logements soient occupés par des personnes dont la moyenne des revenus soit supérieure à ceux des personnes bénéficiant d'un accompagnement rapproché ou retenu selon le mode d'attribution universelle.

2. Adaptation des forfaits de gestion et des forfait d'exploitation

Les analyses plus détaillées et poussées menées au courant des derniers mois ont montré que le plafond maximal des forfaits de gestion pour le bailleur social et le promoteur social ne sont pas adaptés afin d'assurer une gestion des logements abordables locatifs. Il est proposé d'augmenter le plafond du forfait de gestion du bailleur social de 150 à 290 euros par logement et par mois. Le plafond du forfait d'exploitation du promoteur social est augmenté de 130 à 140 euros.

Impact de l'adaptation du forfait d'exploitation

Sur le parc de 2.000 logements qui a servi à l'établissement de la fiche financière du projet de loi, le forfait d'exploitation revient à un coût annuel de 3.120.000 euros.

Suite à l'augmentation du forfait d'exploitation du promoteur social de 130 euros à 140 euros, la somme de la compensation du promoteur public s'élève dès lors à : 3.360.000 euros, donc un supplément de 240.000 euros.

Rémunération du capital propre foncier	390.000 €
Rémunération du capital propre construction	3.040.000 €

Couverture des frais d'exploitation	3.360.000 €
Somme	**6.790.000 €**

Impact de l'adaptation du forfait de gestion

La compensation de service public du bailleur social est fixée par les textes proposés initialement à hauteur de 150 euros par logement et par mois. Ce montant a été précisé par des audits successifs portant sur différents bailleurs sociaux bien gérés.

En partant d'un forfait de 290 euros et d'un parc de 2.000 logements, cela revient à un coût annuel de 6.960.000 euros, donc 4.080.000 euros en plus que prévu initialement (2.880.000 euros).

Selon la fiche financière du projet de loi, le décompte simulé du bailleur gestionnaire de 2.000 logements se présente donc de la façon suivante :

	Montants annuels en €
1. Couverture des frais d'exploitation dans le chef du promoteur	-3.120.000
Adaptation du forfait suite aux amendements	-240.000
2. Rémunération du capital propre investi	-3.430.000
3. Compensation de service public dans le chef du bailleur social	-2.880.000
Adaptation du forfait suite aux amendements	-4.080.000
Total des coûts	**-13.750.000**
4. Recettes des loyers perçus	9.600.000
Total des recettes	**9.600.000**
Montant à rembourser par le bailleur (+) / Compensation versée par l'État (-)	**-4.150.000**

L'impact budgétaire de l'ensemble des mesures s'élève dès lors à 4.320.000 euros.

3. Précision de la possibilité de taux de rémunération différenciés dans le temps pour la rémunération du capital investi

Afin de simplifier le recours à un financement bancaire pour la réalisation des logements abordables locatifs, la possibilité de taux de rémunération différenciés dans le temps pour la rémunération du capital investi est précisée. Le taux de rémunération du capital investi par le promoteur social pourra être plus élevé au cours des vingt premières années de la convention relative aux aides à la pierre. En contrepartie, cette rémunération sera alors inférieure pour la seconde moitié de la durée de la convention.

Etant donné que la rémunération maximale ne sera pas revue à la hausse, l'impact budgétaire des projets à réaliser ne change pas, sauf qu'il se répartit différemment dans le temps.

4. Prise en compte d'un apport de terrain via emphytéose

La possibilité de rémunérer entièrement – dans le respect des plafonds du cahier des charges – l'apport d'un terrain pour lequel le promoteur social dispose de droits réels sous forme d'une emphytéose d'une durée d'au moins 50 ans est introduite.

Ceci permet d'attirer des terrains en possession d'acteurs qui ne sont pas éligibles au régime des aides à la pierre, mais qui pourront ainsi apporter ce terrain à un projet de logements abordables locatifs via une emphytéose.

A la différence du point précédent cette option permettra de reporter l'impact budgétaire d'un projet dans le temps. Au lieu de verser 75% du montant maximal éligible sous forme d'Aides à la pierre au début du projet, l'Etat versera une rémunération annuelle sur une durée de 40 ans.

*

TEXTE COORDONNE

Pour faciliter la visibilité, les amendements sont marqués en jaune.

TABLES DES MATIERES (indicative)

Chapitre 1er – Généralités 33
Art. 1er. Objectifs 33
Art. 2. Mesures 33
Art. 3. Définitions 34
Chapitre 2 – Promoteur social 35
Section 1re – Vente abordable et vente à coût modéré 35
Art. 4. Réalisation de logements destinés à la vente abordable 35
Art. 5. Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré 36
Art. 6. Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré 36
Art. 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles 36
Section 2 – Emphytéose et droit de rachat 37
Art. 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose 37
Art. 9. Droit de rachat du promoteur public 37
Art. 10. Obligation d'occupation des acquéreurs 38
Section 3 – Location abordable 38
Art. 11. Réalisation de logements destinés à la location abordable 38
Art. 12. Catégories de logements destinés à la location abordable 39
Art. 13. Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable 39
Section 4 – Coûts éligibles et participations financières spécifiques 40
Art. 14. Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables 40
Art. 15. Emplacements de stationnement de voiture 43
Art. 16. Participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable 43
Art. 17. Apport de terrain dans le cadre de la location abordable et collaboration 43
Art ~~17~~ 18. Participations financières pour le préfinancement 44
~~Art. 18. Collaboration entre promoteurs sociaux~~ 44
Section 5 – Procédures et convention 44
Art. 19. Procédure de demande 44
Art. 20. Procédure d'octroi 45
Art. 21. Convention avec le promoteur social 45
Art. 22. Durée ~~de la convention avec le promoteur social~~ d'affectation au logement abordable 46
Art. 23. Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession 46

Art. 24. Contrôle de la convention 46
Art. 25. Versement des participations financières 47
Art. 26. Perte du bénéfice des participations financières et remboursement 47
Art. 27. Remboursement d'un surplus de recettes 48
Art. 28. Suivi des participations financières octroyées 48
Art. 29. Inscription hypothécaire 48
Chapitre 3 – Bailleur social 48
Section 1re – Missions du bailleur social 48
Art. 30. Missions du bailleur social 48
Art. 31. Attribution des logements – Principes 49
Art. 32. Gestion et accompagnement des locataires 49
Art. 33. Gestion et entretien des logements 49
Section 2 – Agrément du bailleur social 49
Art. 34. Conditions d'agrément 49
Art. 35. Honorabilité professionnelle 50
Art. 36. Demande d'agrément 50
Art. 37. Retrait de l'agrément 51
Art. 38. Mention de l'agrément 51
Art. 39. Secret professionnel 51
Section 3 – Compensation pour le bailleur social 52
Art. 40. Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social 52
~~Art. 41. Comptabilité du bailleur social~~ 53
Section 4 – Procédures et convention 53
Art. ~~42~~ 41. Procédure de demande 53
Art. ~~43~~ 42. Procédure d'octroi 53
Art. ~~44~~ 43. Convention avec le bailleur social 53
Art. ~~45~~ 44. Contrôle de la convention 53
Art. ~~46~~ 45. Versement de la compensation 54
Art. ~~47~~ 46. Perte du bénéfice de la compensation 54
Art. ~~48~~ 47. Remboursement d'un surplus de recettes 54
Art. ~~49~~ 48. Suivi des compensations octroyées 54
Chapitre 4 – Gestion locative sociale 54
Art. ~~50~~ 49. Cadre de la gestion locative sociale 54
Art. ~~51~~ 50. Résiliation de la mise à disposition 55
Art. ~~52~~ 51. Décès de l'occupant 55
~~Art. 53 52. Indemnité d'occupation en cas de résiliation de la mise à disposition~~ 55
Art. ~~54~~ 52. Déguerpissement 55
Chapitre 5 – Modes et critères d'attribution des logements abordables destinés à la location 55
Section 1re – Procédure d'attribution des logements via le registre 55
Art. 53. Procédure d'attribution universelle des logements tous publics via le registre 55
Art. 54. Procédure d'attribution libre des logements dédiés via le registre 56

Section 2 – Critères d'éligibilité 56
Art. 55. Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire 56
Art. 56. Détermination du revenu 56
Section ~~2~~ 3 – Critères d'attribution 58
Art. 57. Critères d'attribution socio-économiques 58
Art. 58. Critères d'attribution relatifs au logement vacant 58
Art. 59. Critères d'attribution évalués sur base d'une enquête sociale 58
Chapitre ~~5~~ 6 – Bail abordable 59
Section ~~4~~ 1re – Loyer abordable 59
Art. ~~61~~ 60. Composantes du loyer abordable 59
Art. ~~62~~ 61. Calcul du loyer abordable 59
Art. ~~63~~ 62. Révision du loyer abordable 59
Art. ~~64~~ 63. Charges locatives 60
Section ~~5~~ 2 – Occupation et relogement 60
Art. ~~65~~ 64. Durée du bail et occupation du logement 60
Art. ~~66~~ 65. Restrictions liées à la nature du logement 60
Art. ~~67~~ 66. Sous-occupation du logement 60
Art. ~~68~~ 67. Relogement 60
Art. ~~69~~ 68. Regroupement familial 61
Section ~~6~~ 3 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement 61
Art. ~~70~~ 69. Résiliation d'office du bail abordable 61
Art. ~~71~~ 70. Décès du locataire 61
~~Art. 72 74. Indemnité d'occupation en cas de résiliation du bail abordable~~ 62
Art. ~~73~~ 71. Déguerpissement 62
Section ~~7~~ 4 – Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d'habitation 62
Art. ~~74~~ 72. Régime facultatif des logements autres que les logements abordables 62
Art. ~~75~~ 73. Bail à usage d'habitation 62
Chapitre ~~6~~ 7 – Registre national des logements abordables 62
Section 1re – Collecte et saisie 62
Art. ~~76~~ 74. Objet du registre national des logements abordables 62
Art. ~~77~~ 75. Données à caractère personnel traitées 63
Art. ~~78~~ 76. Communication de renseignements d'autres autorités 64
Art. ~~79~~ 77. Accès aux renseignements 65
~~Art. 80. Changement de données~~ 66
~~Art. 81. Défaut de transmission~~ 66
Section 2 – Contrôle des conditions d'attribution 66
Art. ~~82~~ 78. Contrôles 66
Art. ~~83~~ 79. Visites des logements 66
Art. ~~84~~ 80. Instruction des dossiers 66
Chapitre ~~7~~ 8 Voies de recours et dispositions financières 67
Art. ~~85~~ 81. Voies de recours 67

Art. ~~86~~ 82. Dispositions financières 67
Chapitre ~~8~~ 9 Dispositions modificatives 67
Art. ~~87~~ 83. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 67
Art. ~~88~~ 84. Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain 67
Art. ~~89~~ 85. Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement 67
Art. ~~90~~ 86. Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. 67
Chapitre ~~9~~ 10 – Dispositions transitoires et finales 68
Art. ~~91~~ 87. Régime transitoire du loyer abordable et du contrat de bail 68
Art. ~~92~~ 88. Régime transitoire de l'agrément du bailleur social 68
Art. ~~93~~ 89. Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social 68
Art. ~~94~~ 90. Régime transitoire pour le choix du bailleur social 68
Art. ~~95~~ 91. Régime transitoire pour l'inscription ~~des logements~~ au registre 68
Art. 92. Régime transitoire des acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré 69
Art. ~~96~~ 93. Evaluation 69
Art. ~~97~~ 94 . Terminologie 69
~~Art. 99. Entrée en vigueur~~ 69

Chapitre 1er – Généralités

Art. 1er. Objectifs

La présente loi a pour objectifs la réalisation du droit au logement en promouvant :

1° l'inclusion sociale par le logement ;

2° l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;

3° le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;

4° l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables ;

5° la rénovation et l'assainissement de logements ;

6° la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

Art. 2. Mesures

(1) Ces objectifs sont poursuivis par la mise en œuvre des mesures suivantes :

1° la participation financière de l'État à la réalisation de logements destinés à la location et à la vente abordables ;

2° la participation financière de l'État à la réalisation de logements innovateurs destinés à la location abordable et de logements abordables résilients au changement climatique ;

3° la participation financière de l'État à l'activité du bailleur social ;

4° la mise en place d'un registre national des logements abordables.

Les participations financières au titre de la présente loi et toutes autres participations financières publiques éventuellement perçues au titre d'un même projet sont cumulables sans que leur somme puisse dépasser le seuil de financement total le plus élevé applicable à ces participations financières.

Le ministre peut octroyer des participations financières aux promoteurs sociaux, aux bailleurs sociaux et aux organismes exerçant la gestion locative sociale.

(2) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions conclut une ou plusieurs conventions annuelles avec les représentants du secteur du logement abordable afin d'assurer la représentation du secteur auprès des pouvoirs publics.

Une telle convention annuelle définit les objectifs que les représentants du secteur se fixent dans le cadre de la collaboration avec le ministre compétent.

Le ministre consulte les représentants du secteur sur tous les projets ou propositions de dispositions législatives et réglementaires applicables au secteur du logement abordable.

Art. 3. Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

1° « bailleur social » : l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable au sens de l'article 30 ;

2° « candidat-locataire » : la ou les personnes physiques qui remplissent les conditions d'éligibilité à un logement abordable au sens de l'article 55 ;

3° « commission » : la commission consultative au sens de l'article 20, paragraphe 2 ;

4° « communauté domestique »: ~~la ou les personnes physiques qui vivent dans le logement du~~ le demandeur-locataire, ~~du~~ le candidat-locataire, ~~du~~ le locataire ou ~~de~~ l'acquéreur éligible et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, ~~et~~ dont il faut admettre qu'~~elles~~ ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'~~elles~~ ils résident ailleurs, ces preuves matérielles sont, selon le cas :

a) le contrat de bail ;

b) le pacte de colocation ;

c) les quittances de loyer ;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;

ces pièces peuvent être présentées au ministère, au bailleur social ou au promoteur social par toute personne qui estime qu'elle a été considérée à tort comme vivant dans le foyer du demandeur-locataire, du candidat-locataire, du locataire ou de l'acquéreur éligible et disposant avec lui d'un budget commun; les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où elles ont été introduites auprès du ministère, du bailleur social ou du promoteur social ;

5° « demandeur-locataire » : la ou les personnes physiques qui introduisent une demande de location d'un logement abordable ;

6° « locataire » : la ou les personnes physiques qui louent un logement abordable ;

7° « logement abordable » : tout logement destiné :

a) à la vente abordable au sens de l'article 4 ;

b) à la vente à coût modéré au sens de l'article 5 ;

c) à la location abordable au sens de l'article 11 ;

~~d) à la location abordable aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants au sens de l'article 12 ;~~

~~e~~ d) à la gestion locative sociale au sens de l'article ~~50~~ 49.

8° « logement dédié » : logement dédié au sens de l'article 12 ;

~~8~~ 9° « logement durable » : les logements répondant aux critères de durabilité conformément à l'article 14*octies* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

10° « logement tous publics » : logement tous publics au sens de l'article 12 ;

~~9~~ 11° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions ;

~~10~~ 12° « promoteur public » :

a) les communes ;

b) les syndicats de communes ;

c) les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes ;

d) le Fonds du Logement ;

Dans le cadre de projets de logements abordables, le promoteur public est dispensé de l'obligation de faire appel à un architecte ou un ingénieur-conseil inscrit à l'Ordre, au registre des prestataires ressortissants d'un État membre ou au registre des prestataires ressortissants d'un État tiers, s'il emploie du personnel ayant les qualifications professionnelles requises pour exercer la profession d'architecte ou d'ingénieur-conseil.

Le promoteur public exerce les activités d'architecte, d'ingénieur-conseil et de promoteur immobilier sans être titulaire d'une autorisation d'établissement et sans que ces activités puissent être qualifiées de libérale ou de commerciale dans son chef.

L'État en ce qui concerne les opérations des promoteurs mentionnés sub d) et c) et les communes en ce qui concerne les opérations réalisées à leur initiative peuvent fournir la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, prévue à l'article 1601-5 du Code civil.

~~11~~ 13° « promoteur sans but de lucre » :

a) les personnes morales constituées conformément à la loi modifiée du 21 avril 1928 sur les associations et les fondations sans but lucratif et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

b) les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

c) les hospices civils ;

d) les offices sociaux ;

e) le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ;

f) les communautés religieuses bénéficiant d'un soutien financier annuel de l'État.

~~12~~ 14° « promoteur social » : un promoteur public ou un promoteur sans but de lucre ;

~~13~~ 15° « qualité résidentielle » : logements répondant aux critères de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurelle ;

~~14~~ 16° « registre » : le registre national des logements abordables au sens de l'article ~~76~~ 74.

Chapitre 2 – Promoteur social

Section 1re – Vente abordable et vente à coût modéré

Art. 4. Réalisation de logements destinés à la vente abordable

(1) Une participation financière ~~peut être~~ est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

La participation financière est ventilée entre tous les logements réalisés destinés à la vente abordable. Le promoteur public la bonifie aux acquéreurs éligibles au sens de l'article 7, à l'exception de la part de la participation financière liée à l'acquisition du terrain et de la participation financière pour le préfinancement de l'acquisition du terrain.

(2) Le taux maximal de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14.

(3) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, le taux maximal de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. La résilience au changement climatique des logements peut être retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.

(4) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;

2° les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ;

3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;

4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9 ;

5° la participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente déterminé conformément à l'article 6 ;

6° au moins 60 pour cent des unités de logement du projet de vente sont vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable~~, le reste pouvant être vendu à des acquéreurs éligibles pour la vente à coût modéré~~.

Art. 5. Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

(1) Une participation financière ~~peut être~~ est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux maximal de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14 dans la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière.

(3) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;

2° les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ;

3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;

4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9.

Art. 6. Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré

Le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement.

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour ~~avis~~ information préalablement à sa mise en vente.

L'acte de vente du logement destiné à la vente abordable indique le prix avec la participation financière incluse, le prix sans la participation financière et le montant de la participation financière, à défaut l'acte de vente doit être rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications.

Art. 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

(1) L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, l'acquéreur et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° l'acquéreur et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

~~L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable et aux logements destinés à la vente à coût modéré répond encore aux conditions de revenu fixées à l'annexe I.~~

L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable et aux logements destinés à la vente à coût modéré et les membres de sa communauté domestique répondent encore aux conditions de revenu fixées à l'annexe I.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2, à la date de son émission.

L'acquéreur éligible est la ou les personnes physiques titulaires du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2.

Si après la remise des clés du logement ~~abordable~~, il s'avère que les conditions prévues à l'alinéa 1er, point 2°, ne sont pas respectées, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement ~~abordable~~ n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement ~~abordable~~.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, l'acquéreur éligible fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1° et 3° et alinéa 2.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée maximale de 6 mois à partir de la date de son émission.

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence, dans d'autres lois et règlements, dans des actes administratifs ou dans des actes authentiques, aux bénéficiaires d'une aide individuelle au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou encore à des formulations similaires s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité.

Section 2 – Emphytéose et droit de rachat

Art. 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le promoteur public concède le terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements.

Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part de terrain, payent une redevance d'emphytéose fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.

En cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit.

Au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement est l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit. A défaut, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.

Un règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements.

Art. 9. Droit de rachat du promoteur public

Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré bénéficie, pour toute la durée de la prédite emphytéose, d'un droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayant-droits.

Le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public.

A défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

La méthode de détermination du prix de rachat est insérée dans les actes authentiques de vente.

Le prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.

Le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre.

Art. 10. Obligation d'occupation des acquéreurs

Le logement destiné à la vente abordable et le logement destiné à la vente à coût modéré sont l'habitation principale et permanente aux acquéreurs, ou à un l'un d'eux, ou à leurs ayants droit.

Une dispense de l'obligation d'occupation peut être accordée par le promoteur public en cas de demande motivée pour des raisons familiales ou professionnelles ou à cause de travaux de transformation ou de rénovation substantielle du logement.

Si après l'acte authentique de vente, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente.

Section 3 – Location abordable

Art. 11. Réalisation de logements destinés à la location abordable

(1) Une participation financière ~~peut être~~ est accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux maximal de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14.

(3) Pour la réalisation de logements innovateurs, le taux maximal de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère innovateur des logements ~~peut être~~ est retenu si leur conception résulte de la mise en application d'idées nouvelles ou d'efforts de recherche-développement.

Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

(4) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, le taux maximal de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

L'augmentation des montants maximaux éligibles pour raison de résilience au changement climatique ne sont pas cumulables avec celle pour logements innovateurs.

(5) Les logements destinés à la location abordable répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont gérés par un bailleur social ;

2° les logements répondent aux conditions de construction et d'équipement prévues à l'article 14.

À défaut par le promoteur social de trouver un bailleur social pour la gestion de ses logements, le Fonds du Logement assume cette fonction. Sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur

social, le ministre peut ~~accorder une dérogation à cette obligation~~. nommer un autre bailleur social que le Fonds du Logement.

Art. 12. Catégories de logements destinés à la location abordable

(1) Les logements destinés à la location abordables relèvent de la catégorie « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

(2) Les logements dédiés relèvent des sous-catégories suivantes :

1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° les logements dédiés aux étudiants ;

3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché. Est un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement rapproché un logement dont le locataire ou un membre de la communauté domestique du locataire bénéficie de la part du bailleur social d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la présente loi ;

4° les logements dédiés aux jeunes. Est un jeune, une personne qui a moins de 26 ans au moment de l'attribution du logement ;

5° les logements dédiés aux personnes 60+. Ces logements sont dédiés aux personnes vivant seules ou en couple. Au moment de l'attribution du logement au moins un membre de la communauté domestique a au moins 60 ans ;

6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;

7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

8° les logements dédiés dits de réserve. Est un logement de réserve un logement accueillant momentanément des locataires exposés à une situation de détresse extrême ne tolérant aucun délai à l'attribution d'un logement.

(3) Par dérogation à l'article 11, le taux maximal de la participation financière aux logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire est de 100 pour cent des coûts prévus à l'article 14.

Ces mêmes logements ne tombent pas sous les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Art. 13. Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

(1) Pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, et outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social ~~peut percevoir~~ perçoit sur demande au ministre et sous réserve des crédits budgétaires suffisants une compensation de service public qui comporte deux éléments :

1° une couverture des frais d'exploitation ;

2° une rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de logements comprenant le capital ~~propre~~ investi dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé.

La compensation de service public est payée au promoteur social moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social. À défaut de paiement par le bailleur social, le promoteur social peut demander le paiement au ministre.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la réalisation et à la gestion des logements destinés à la location abordable.

(2) Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social ne peut pas dépasser ~~130~~ 140 euros par mois par logement donné en location. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation est fixé de façon forfaitaire pour les ~~bailleurs~~ promoteurs sociaux par règlement grand-ducal en tenant compte des frais effectivement encourus et

établis lors d'un audit des comptes d'au moins deux promoteurs sociaux bien gérés. L'audit porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée. Le règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction des coûts de gestion effectifs des différentes catégories des logements.

En vertu de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la couverture des frais d'exploitation.

Sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation, les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

(3) Le capital ~~propre~~ investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements.

Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital ~~propre~~ investi.

(4) Le taux de la rémunération du capital ~~propre~~ investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 150 points de base.

Le taux de la rémunération du capital ~~propre~~ investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatif à la construction et la rénovation de logements ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne majoré d'une prime de 100 points de base, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 250 points de base.

Ces taux de rémunération du capital ~~propre~~ sont fixés par règlement grand-ducal.

(5) Le montant de la rémunération du capital ~~propre~~ investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital ~~propre~~ investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21. Ce montant ~~reste d'application pendant 20 ans. Il~~ est adapté annuellement à l'indice du coût de la vie.

Si la contribution financière du promoteur social provient d'un prêt auprès d'un établissement de crédit, la rémunération du capital investi peut, sur demande du promoteur social, être échelonnée dans le temps de façon à tenir compte du remboursement du prêt. Le montant de la rémunération du capital investi actualisé sur quarante ans doit se situer dans les limites prévues au paragraphe 4.

~~Le montant de la couverture des frais d'exploitation est déterminé conformément au paragraphe 2.~~

~~Les taux de rémunération du capital investi en vigueur à l'issue de la vingtième année de la convention déterminent le montant de la rémunération du capital propre investi qui est d'application pour la durée restante de la convention. Il sera également adapté annuellement à l'évolution de l'indice du coût de la vie.~~

(6) Tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État.

(7) La contribution financière du promoteur social au capital investi pour un logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont la rémunération se situe dans les limites prévues au paragraphe 4, est ajustée par l'indice des coûts de la construction en fonction de son évolution entre la date de la convention relative aux aides à la construction d'ensembles visant ledit logement et la date de l'application du loyer abordable aux termes de la présente loi audit logement.

Section 4 – Coûts éligibles et participations financières spécifiques

Art. 14. Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables

(1) Les coûts éligibles à une participation financière sont regroupés en les cinq catégories suivantes :

1° la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière ;

2° la catégorie relative à la viabilisation ordinaire ;

3° la catégorie relative au terrain viabilisé ;

4° la catégorie relative à la construction de logements abordables ;

5° la catégorie relative à la rénovation de logements ~~locatifs abordables~~ destinés à la location abordable.

La surface construite brute destinée au logement est désignée par « la SCB logement ».

La surface non aménageable destinée au logement est désignée par « la SNA logement ».

(2) La catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière comporte :

1° le prix de cession ou la redevance emphytéotique du terrain non viabilisé ;

2° le coût de viabilisation particulière représentant l'ensemble des coûts relatifs aux travaux nécessaires pour rétablir un terrain vers un état approprié avant de pouvoir débuter les travaux d'infrastructures et de construction.

S'il s'agit d'une cession de terrain, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 900 euros par mètre carré de SCB logement.

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2° ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 450 euros par mètre carré de SCB logement.

Les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

Pour les coûts de viabilisation particulière visés à l'alinéa 1er, point 2°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social.

(3) La catégorie relative à la viabilisation ordinaire comporte :

1° les coûts de viabilisation ordinaire au sens de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 400 euros par mètre carré de SCB logement ;

2° les coûts de réalisation d'emplacements publics dans une structure de parking centralisée sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 30 000 euros par emplacement ;

3° les coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol dans le sens vertical et horizontal nécessaires à l'aménagement de logements sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ce plafond si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur ;

4° les frais d'études préliminaires et honoraires relatifs aux points 1° à 3°, y compris l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistiques, sociétal, architectural et technique, sans dépasser le taux maximal éligible de :

15 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire seulement ;

18 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire et de viabilisation particulière.

Pour les coûts de viabilisation ordinaire visés au point 1°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social.

(4) La catégorie relative au terrain viabilisé comporte :

1° le prix de cession d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement, ou la redevance emphytéotique d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 650 euros par mètre carré de SCB logement ;

2° le prix du terrain acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement ;

3° Les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

(5) La catégorie relative à la construction de logements abordables comporte :

1° les coûts de construction de nouveaux projets, les coûts de rénovation et de transformations initiales de biens existants et les coûts des constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, y compris les coûts pour les emplacements privés, sans dépasser le montant maximal éligible de 3 100 euros par mètre carré de SCB logement et de 2 100 par mètre carré de SNA logement.

Les coûts relatifs aux travaux de raccordements aux infrastructures prévus par le paragraphe 3 sont inclus.

Pour les coûts de rénovation, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur ;

2° les coûts de réalisation d'un carport simple sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 16 000 euros et les coûts de réalisation d'un carport double sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 25 000 euros ;

3° les coûts des aménagements de l'espace extérieur privé sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement ;

4° les frais d'études et les honoraires relatifs aux coûts énumérés aux points 1° à 3° sans pouvoir dépasser le taux maximal éligible de 15 pour cent de ces coûts éligibles ;

5° les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances.

Seuls les logements destinés à la location abordable sont éligibles au titre des coûts énumérés aux points 1° à 3°.

(6) La catégorie relative à la rénovation de logements locatifs abordables au sens de la présente loi et de logements locatifs ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et au titre d'une convention en cours au moment de l'octroi de la participation financière pour la rénovation comporte les coûts de rénovation et les honoraires y relatifs sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 1 000 euros par mètre carré de SCB logement et de 650 euros par mètre carré de SNA logement.

Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur.

(7) Les montants en euros indiqués dans cet article sont des montants plafonds nets sans éventuels taxes, droits ou honoraires. Ils correspondent à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

~~Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités de mise en œuvre, les méthodes d'évaluation et les modalités de fixation des montants plafonds des points énumérés aux paragraphes 2 à 6. Le règlement grand-ducal peut fixer des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6.~~

Un règlement grand-ducal précise les modalités de mise en œuvre, les méthodes d'évaluation et les modalités de fixation des montants plafonds des points énumérés aux paragraphes 2 à 6. Le règlement grand-ducal fixe des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6.

L'évaluation des montants plafonds est effectuée par rapport à des critères regroupés dans les catégories suivantes :

1° l'efficience économique :

a) la charge foncière ;

i) le terrain non viabilisé ;

ii) la viabilisation particulière ;

b) le terrain viabilisé ;

i) la viabilisation ordinaire ;

ii) les travaux préparatoires et de stabilisation du sol ;

iii) les études préliminaires et les honoraires ;

c) le coût de construction ;

i) la construction, la rénovation initiale, la vente en état futur d'achèvement ;

ii) l'aménagement de l'espace extérieur ;

iii) les études et les honoraires ;

iv) les frais annexes ;

d) les équipements des logements ;

e) les travaux de réparation et de remises en état de logements abordables ;

i) les travaux de remise en état et de maintien,

ii) les travaux de rénovation profonde ;

2° les caractéristiques urbanistiques :

a) l'utilisation rationnelle du terrain ;

b) la densification horizontale et verticale ;

c) la mobilité et le stationnement ;

3° les caractéristiques architecturales :

a) les critères généraux d'architecture ;

b) les critères spécifiques aux logements dans un immeuble collectif ;

c) les critères spécifiques aux maisons unifamiliales ;

d) les équipements des logements ;

4° le calcul des surfaces.

Art. 15. Emplacements de stationnement de voiture

Le promoteur social reste propriétaire des emplacements liés à un logement destiné à la location abordable.

Une éventuelle cession d'un emplacement lié à un logement destiné à la location abordable ne peut se faire qu'avec la cession dudit logement conformément à l'article 23.

Un emplacement est loué prioritairement au locataire d'un logement destiné à la location abordable et qui en fait la demande.

Le loyer est fixé par règlement grand-ducal en tenant compte de la situation géographique, de la typologie et de l'aménagement de l'emplacement. Le loyer mensuel d'un emplacement ne peut pas dépasser 200 euros à la valeur 855,62 d'application de l'échelle mobile des salaires.

~~Un règlement grand-ducal peut déterminer les modalités de fixation des loyers pour ces emplacements.~~

Art. 16. Participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable

Si le promoteur social de logements destinés à la location abordable paye une redevance d'emphytéose unique, la participation financière prend la forme d'une participation unique. Si le promoteur paye des redevances d'emphytéose annuelles, la participation financière prend la forme de participations annuelles.

Art. 17. Apport de terrain dans le cadre de la location abordable et collaboration

(1) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, en ce qu'un promoteur apporte le terrain et un autre promoteur réalise les logements, chaque promoteur social est éligible aux participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Dans ce cas, les redevances d'emphytéose annuelles payées par le promoteur social réalisant les logements ne peut pas dépasser la rémunération du capital investi à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

(2) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain qui lui appartient et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, ce promoteur social a droit à une rémunération du capital investi conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14.

(3) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain mis à disposition par emphytéose par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, le promoteur social a droit à une rémunération pour le terrain dont il est emphytéote. La rémunération est déterminée conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14. La rémunération est payée annuellement au promoteur social. La rémunération peut être reversée en partie ou en total par le promoteur social au propriétaire du terrain.

L'emphytéose est établie pour un terme d'au moins cinquante ans. Le terme restant au moment de la première mise en location des logements abordables est d'au moins quarante ans.

(4) Le terrain apporté par un promoteur social à un projet de logements et qui lui a été cédé dans le cadre de l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Le terrain apporté par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15° de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Pour un terrain apporté à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15° de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le promoteur social ne peut prétendre à la rémunération conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er que pour les seuls terrains ayant fait l'objet d'une cession non gratuite.

Art ~~17~~ 18. Participations financières pour le préfinancement

~~Une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de 24 mois peut être accordée au promoteur public pour les charges d'intérêt d'emprunts contractés pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable prévus à l'article 4.~~

Sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de 24 mois est accordée au promoteur public pour les charges d'intérêt d'emprunts contractés pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable prévus à l'article 4 et à la vente à coût modéré prévus à l'article 5.

~~**Art. 18. Collaboration entre promoteurs sociaux**~~

~~Si un projet de logements est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, en ce qu'un promoteur apporte le terrain et un autre promoteur réalise les logements, chaque promoteur social est éligible aux participations financières relatives à sa contribution dans le projet.~~

Section 5 – Procédures et convention

Art. 19. Procédure de demande

(1) Le promoteur social présente une demande de participation financière au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

La demande de participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter du premier décaissement de la dépense pour laquelle la participation financière est sollicitée. Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social.

(2) La demande de participation financière contient au moins les informations suivantes :

1° le nom et les missions du promoteur social ;

2° une description du projet la plus avancée disponible au moment de l'introduction de la demande y compris :

a) un calendrier de réalisation indiquant les dates de début et de fin de réalisation ;

b) la localisation du projet ;

c) la destination, le cas échéant spécifique, du terrain ou des logements, ;

d) toutes les autorisations déjà établies et les plans du projet ;

3° les besoins de financement déjà connus au moment de l'introduction de la demande y compris :

a) le devis estimatif sommaire du coût total du projet ;

b) une liste des coûts du projet éligible à une participation financière ;

c) les bénéfices et coûts d'exploitation ;

d) un plan de financement.

4° une déclaration des autres participations financières ou aides publiques que le promoteur social a demandées ou reçues au titre du projet.

Le demandeur joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'apprécier les qualités et spécificités du projet.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le promoteur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

(4) Une demande de participation financière pour un projet de rénovation n'est recevable que si le montant des participations financières est supérieur à 25 000 euros, correspondent à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Art. 20. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande en fonction des conditions d'achèvement et d'affectation prévues à l'article 14, ~~et~~ des orientations en matière de politique du logement arrêtés par le Gouvernement et des crédits budgétaires suffisants. ~~Il peut refuser la participation financière à un projet.~~

(2) Une commission consultative donne un avis au ministre avant l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi.

Toutefois, si la commission n'a pas émis son avis dans le délai de deux mois à partir de la date de sa saisine, le ministre peut y passer outre.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(3) La commission peut s'entourer de tous renseignements utiles concernant le projet ou le promoteur social, entendre le promoteur social en ses explications, requérir, le cas échéant, des études, des expertises et la présentation d'un plan d'affaires ou de pièces équivalentes et se faire assister par des experts.

(4) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi des participations financières au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées. ~~Le promoteur peut opter pour un paiement partiel ou total de ces dettes par un versement par le ministre de la somme due en vertu des participations financières accordées aux administrations concernées.~~

Art. 21. Convention avec le promoteur social

Une convention est conclue entre le promoteur social et l'État dans la limite des crédits budgétaires suffisants et pour une durée de quarante ans.

La convention rappelle l'affectation à la vente ou à la location des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi et le montant maximum de la participation

étatique pour le projet en question, tout comme les droits et les obligations principales du promoteur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Le promoteur tient une comptabilité ~~interne~~ permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 22. Durée ~~de la convention avec le promoteur social~~ d'affectation au logement abordable

(1) Si le promoteur social est un promoteur public, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant toute leur durée d'existence, sauf dispense accordée par le ministre. En cas de destruction, les terrains ayant bénéficié d'une participation financière restent affectés à des projets de logement abordable, sauf dispense accordée par le ministre.

~~Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant une durée de quarante ans, sauf dispense accordée par le ministre.~~

~~Après le délai de quarante ans, lorsque le promoteur sans but de lucre décide de ne plus affecter les logements au locatif abordable, il informe, au plus tard deux ans avant l'expiration du délai, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.~~

Dix ans après la signature de la convention, et après demande dûment motivée et approuvée par le ministre, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable et affecter à la location abordable un logement destiné initialement à la vente abordable. Le cas échéant, le promoteur public peut demander une réévaluation du ~~le~~ montant de la participation financière pour ce logement ~~est réévalué~~.

(2) Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant la durée de la convention prévue à l'article 21, sauf dispense accordée par le ministre.

Si à l'issue de la convention, le promoteur sans but de lucre décide de ne plus affecter les logements à la location abordable, il informe, au plus tard deux ans avant l'expiration du délai, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

Art. 23. Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession

Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable ou, après une éventuelle destruction des logements ou avant la construction des logements, des terrains ayant bénéficié d'une participation financière, n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. Pendant la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, une cession sous quelque forme que ce soit de ces terrains n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

L'État bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le promoteur social.

Le prix à payer par l'État correspond au prix convenu avec le promoteur social, déduction faite de la valeur résiduelle de la participation financière.

L'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir l'affectation des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pendant la durée restante de l'emphytéose.

Dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession est réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. La part résiduelle relative de la participation financière dans la valeur de la cession est à rembourser à l'État via le Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. L'action en nullité peut être intentée par le ministre ou par tout intéressé dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de cession.

Art. 24. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le promoteur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au promoteur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le promoteur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le promoteur, soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le promoteur donne l'accord préalable au ministre afin de pouvoir vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 25. Versement des participations financières

(1) Les participations financières en capital sont liquidées sur base de factures et de décomptes dûment justifiés, introduits via l'outil informatique mis à disposition par l'État.

(2) Les participations financières sous forme de bonification d'intérêts sont versées sur base de demandes dûment justifiées.

(3) La demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée. Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social.

(4) La participation financière pour les logements destinés à la vente abordable est liquidée lors des premières tranches sur la proportion minimale de 60 pour cent des acquéreurs éligibles visés à l'article 7, puis sur la proportion réelle.

Art. 26. Perte du bénéfice des participations financières et remboursement

(1) Le promoteur social perd les participations financières qui lui ont été octroyées si, avant l'expiration d'un délai de quarante ans à partir de l'octroi d'une participation financière, il aliène un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou s'il ne les affecte pas ou cesse de les affecter aux fins et conditions convenues avec l'État. Dans ces cas, le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial de soutien au développement du logement.

(2) Les participations financières ne sont pas perdues lorsque l'aliénation, l'abandon ou le changement d'affectation ont été approuvés préalablement par le ministre et sont la conséquence de force majeure ou de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social.

(3) Les participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclaration que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la participation financière~~, à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur, n'en décide autrement~~.

(4) Les participations financières sont perdues si l'immeuble n'est pas mis en valeur dans un délai de quinze ans à partir de la date de la convention, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à vingt ans pour les conventions signées avant le 1er janvier 2010, sauf dispense accordée par le ministre.

Les dispenses peuvent être accordées pour un délai de cinq ans, renouvelable.

(5) La constatation des faits entraînant la perte des participations financières est faite par le ministre sur avis de la commission. Il en est de même de la fixation des montants à rembourser par le promoteur social.

(6) Le promoteur social rembourse le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la perte des participations

financières, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Art. 27. Remboursement d'un surplus de recettes

~~Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente ou de la location abordables sont :~~

~~1° réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements ; ou~~

~~2° versés à la trésorerie l'État.~~

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente ou de la location abordables sont à verser à la trésorerie l'État, à moins d'être réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements.

Art. 28. Suivi des participations financières octroyées

La documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant ~~trente~~ dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Art. 29. Inscription hypothécaire

Pour garantir la restitution par le promoteur social des participations financières prévues par les articles 4, 5 et 11, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées. L'hypothèque légale est limitée au montant des participations financières versées pour lesdits immeubles.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition d'un établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour l'acquisition, la construction ou la rénovation desdits immeubles.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'État, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de la participation financière.

En cas de poursuites de la part d'un créancier inscrit, que ce soit en vertu d'une clause de voie parée, ou en vertu de la procédure de saisie immobilière, le droit de rachat prévu à l'article 9 n'existe pas. L'adjudicataire recueille le logement avec les charges et obligations du régime des logements abordables.

Chapitre 3 – Bailleur social

Section 1re – Missions du bailleur social

Art. 30. Missions du bailleur social

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable.

Le bailleur social a les missions suivantes :

1° assurer un service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable ;

2° effectuer la révision des dossiers des candidats-locataires, dont la demande a été admise depuis plus de trois mois ;

3° attribuer les logements abordables aux candidats-locataires ;

4° louer les logements aux locataires moyennant un bail abordable au sens du chapitre 5 ;

5° réaliser l'entretien des logements à charge des locataires ;

6° accompagner les locataires et les membres de leur communauté domestique afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier.

Les agents ou salariés du bailleur social peuvent, dans l'exercice des missions du bailleur social et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

~~Le bailleur social peut fournir, dans le cadre d'une convention avec l'État, tous autres services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou seulement partiellement satisfaits dans des conditions normales de marché.~~

Le bailleur social peut exercer l'activité de syndic de copropriétés sans être titulaire d'une autorisation d'établissement à ce titre et sans que cette activité puisse être qualifiée de commerciale dans son chef, à condition qu'au moins un logement géré par le bailleur social soit situé dans l'immeuble.

L'activité du bailleur social est soumise à un agrément du ministre.

Il est propriétaire, emphytéote ou locataire de logements abordables et de leurs annexes.

Art. 31. Attribution des logements – Principes

~~(1) Le bailleur social attribue les logements abordables vacants de son parc de logements aux candidats-locataires éligibles et classés en rang utile au sens de l'article 58 conformément aux critères d'attribution visés à l'article 59 sur base de l'enquête sociale, sauf si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité.~~

(1) Le bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54.

(2) Le bailleur social attribue les logements dédiés conformément à l'article 54.

~~(2)~~ (3) Le bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

~~(3)~~ (4) Le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Art. 32. Gestion et accompagnement des locataires

La gestion des dossiers des locataires par le bailleur social comprend :

1° la tenue à jour des dossiers au registre ;

2° l'encaissement des loyers ;

3° la révision annuelle des loyers ;

4° le relogement et le déguerpissement des locataires.

Art. 33. Gestion et entretien des logements

La gestion et l'entretien des logements abordables par le bailleur social comprend :

1° la gestion des décomptes des charges locatives des locataires ;

2° la gestion des travaux d'entretien à charge des locataires ;

3° la remise en état des logements en cas de changement de locataires et, le cas échéant de changement de propriétaire ;

4° la gestion et l'entretien des espaces communs dans les espaces résidentiels, s'il a l'entièreté des logements d'un espace résidentiel à gérer.

Section 2 – Agrément du bailleur social

Art. 34. Conditions d'agrément

(1) Le bailleur social est une personne morale de droit privé ou de droit public.

(2) Le bailleur social peut être agréé s'il remplit les conditions suivantes :

1° la qualification professionnelle d'au moins un des responsables des personnes morales en charge des missions énumérées à l'article 30 résulte :

a) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine des finances, du droit ou de l'immobilier ;

b) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement d'une pratique professionnelle effective et licite de cinq années dans le domaine de la gestion d'immeubles ;

c) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement avec succès d'une formation donnant accès professions de l'immobilier organisée par la Chambre de Commerce ;

d) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine socio-éducatif ;

2° le responsable visé au point 1° exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaines. Lors de son départ, il est remplacé dans les six mois par une personne ayant la qualification professionnelle définie au point 1 ;

3° si le bailleur social gère au moins 30 logements abordables, le personnel comprend au moins une personne ou plusieurs personnes ayant la qualification professionnelle visée au point 1° lettres a) à c) et au moins une personne ayant la qualification professionnelle visée au point 1° lettre d) ;

4° si le bailleur social gère au moins 30 logements abordables, le personnel comprend au moins une personne titulaire d'un diplôme d'aptitude professionnelle au sens de la loi modifiée du 19 décembre 2008 portant réforme de la formation professionnelle ou de tout autre titre de formation reconnu au moins comme équivalent dans le domaine de la construction ou de la gestion d'immeubles qui exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine ;

5° il justifie des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure appropriés et du personnel qualifié en nombre suffisant pour accomplir les missions visées à l'article 30 ;

6° il présente la situation financière et un budget prévisionnel lors de l'introduction de la demande d'agrément.

(3) Si le bailleur social gère moins de 30 logements abordables et si la qualification professionnelle demandée aux termes du paragraphe 2, point 1°, n'est pas remplie par le personnel du bailleur social, elle doit l'être par au moins un des membres du conseil d'administration, ou de son équivalent, du bailleur social.

Art. 35. Honorabilité professionnelle

L'honorabilité professionnelle s'apprécie sur base des antécédents judiciaires des responsables, des informations obtenues auprès du Ministère Public de tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans et de tous les éléments susceptibles d'établir une bonne réputation des responsables et qu'ils présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable.

Au cas où un responsable ou un membre du personnel du service est un ressortissant luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du bulletin n° 3 du casier judiciaire.

Au cas où un responsable ou un membre du personnel du service est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire du pays dont il a la nationalité.

Au cas où un responsable ou un membre du personnel du service a plusieurs nationalités, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire des pays dont il a la nationalité.

Art. 36. Demande d'agrément

(1) La demande d'agrément est adressée au ministre.

(2) Si le demandeur est une personne morale de droit privé, la demande mentionne son nom, l'adresse et sa forme juridique ainsi que les ~~noms, prénoms, professions et adresses~~ qualifications professionnelles de ses gérants, administrateurs ou autres personnes dirigeantes ou responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

Si le demandeur est une personne morale de droit public, la demande mentionne son nom et adresse ainsi que les ~~noms, prénoms, adresses et titres~~ qualifications professionnelles des responsables en charge des tâches missions énumérées à l'article 30.

(3) La demande est accompagnée de tous renseignements et documents, destinés à établir que les conditions requises à l'article 34 sont remplies.

Une copie des statuts est jointe à la demande.

(4) Un nouvel agrément est demandé si les conditions sur la base desquelles un agrément a été accordé ont changé.

(5) L'agrément est accordé pour une durée maximale de cinq ans, sauf décision contraire motivée du ministre et sans préjudice de modifications relatives aux conditions légales prévues à l'article 34. ~~Il perd sa validité par le non-usage pendant une durée de plus de deux ans à partir de la date d'octroi ou en cas de cessation volontaire de l'activité pendant le même délai.~~

(6) L'agrément est renouvelable. La demande en renouvellement est à présenter au plus tard trois mois avant la date d'expiration de l'agrément.

(7) Le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

(8) Le bailleur social est dispensé de l'agrément pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives.

Art. 37. Retrait de l'agrément

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément. Il s'agit des conditions de délivrance et de validité de l'agrément. Parmi les conditions de validité figure l'établissement d'un décompte prévu par l'article 40, paragraphe 3.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le bailleur social informe le ministre.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le ministre peut procéder au retrait de l'agrément.

Toutefois, sauf en cas de faute grave, le retrait ne peut intervenir qu'après une mise en demeure du ministre invitant le bailleur social à se conformer, dans un délai allant, selon les circonstances, de huit jours à une année, aux conditions légales et réglementaires, et qu'après que le bailleur social ait été entendu.

Le retrait de l'agrément entraîne de plein droit la suspension de la convention conclue conformément à l'article 44 43 entre l'État et le bailleur social.

Les décisions de retrait sont prises par arrêté ministériel.

Les décisions concernant l'octroi ou le retrait de l'agrément sont publiés au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) Le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé, de reprendre, pour une durée maximale d'un an renouvelable une fois, la gestion du service auquel l'agrément a été retiré.

Art. 38. Mention de l'agrément

La mention de l'agrément figure sur toutes les lettres, factures ou autres pièces destinées ~~aux usagers ou au public.~~ au candidat-locataire ou au locataire.

Art. 39. Secret professionnel

Les responsables du bailleur social ainsi que leur personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions.

Section 3 – Compensation pour le bailleur social

Art. 40. Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social

(1) Pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables ~~peut percevoir~~ perçoit sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la mise en location et à la gestion de logements destinés à la location abordable.

La compensation est destinée à combler l'éventuel déficit entre d'un côté la somme des recettes de loyers perçus de la part des locataires des logements abordables ainsi que des recettes locatives de surfaces annexes aux logements abordables et de l'autre côté la somme des dépenses en loyer versée par le bailleur social au promoteur social et en frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes mis en location conformément à l'article 30.

(2) Les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

Le forfait ne peut pas dépasser ~~150~~ 290 euros par logement par mois. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le forfait est fixé au plus tard au 31 décembre de l'année précédant celle pour laquelle la compensation est attribuée par règlement grand-ducal. Le forfait est déterminé en fonction :

1° des frais effectivement encourus et établis lors d'~~un audit~~ une analyse d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés ;

2° de l'effectif en personnel socio-éducatif qui est affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires.

L'~~audit~~ analyse renseigne l'envergure et le caractère des frais encourus, le nombre de logements couverts, le taux de non occupation de ces logements ainsi que le personnel socio-éducatif y affecté par le bailleur social pour assurer l'accompagnement des locataires.

L'~~audit~~ analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

(3) Le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Le décompte renseigne :

1° la liste de logements abordables gérés par le bailleur ;

2° les loyers et les charges des logements gérés ;

3° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'un changement de propriétaire ;

4° le taux de non occupation d'un logement en raison d'une rénovation ;

5° le taux de non occupation d'un logement pour autres raisons ;

6° l'effectif du personnel socio-éducatif affecté à l'accompagnement des locataires ;

7° les surfaces mises en location qui sont annexes à la location des logements abordables.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

(4) En vertu de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la compensation du bailleur social.

Si le Fonds du Logement est bailleur social de logements abordables d'un autre promoteur social ou de logements soumis au bail abordable conformément à l'article ~~74~~ 72, il bénéficie d'une compensation de service public au sens de l'article 20, point 2°, de la même loi du 24 avril 2017.

(5) Le forfait de gestion n'est pas dû pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives.

~~**Art. 41. Comptabilité du bailleur social**~~

~~Le bailleur social tient une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat relevant du service d'intérêt économique général et celui des autres activités.~~

Section 4 – Procédures et convention

Art. 42 41. Procédure de demande

(1) Le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

(2) La demande de compensation contient au moins les informations suivantes :

1° le nom du bailleur social ;

2° le décompte prévu par l'article 40, paragraphe 3 ;

3° un rapport financier annuel établi par un réviseur d'entreprises agréé indiquant avec précision les dépenses relatives à l'activité du bailleur social et couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

4° un rapport d'activité relatif à l'activité de bailleur social couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

5° le montant de la compensation demandée.

Le bailleur social joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'instruire sa demande.

Un modèle du rapport financier annuel mentionné au point 5° peut être défini par règlement grand-ducal.

(2) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 43 42. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande de compensation sur base des dispositions de l'article 40.

(2) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées. ~~Le bailleur social peut opter pour un paiement partiel ou total de ces dettes par un versement par le ministre de la somme due en vertu de la compensation accordée aux administrations concernées.~~

Art. 44 43. Convention avec le bailleur social

Une convention est conclue entre le bailleur social et l'État dont la durée ne peut excéder la durée de l'agrément du bailleur.

La convention rappelle l'affectation des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi de la compensation pour les logements gérés, tout comme les droits et les obligations principales du bailleur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Le bailleur social tient une comptabilité ~~interne~~ permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 45 44. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le bailleur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au bailleur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le promoteur contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le promoteur soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. ~~46~~ 45. Versement de la compensation

(1) La compensation est liquidée au plus tard le 30 septembre de chaque année sur base de la demande dûment justifiée introduite conformément à l'article ~~42~~ 41.

(2) Des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

Art. ~~47~~ 46. Perte du bénéfice de la compensation

(1) La compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclaration que le promoteur savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation~~, à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du bailleur social, n'en décide autrement~~.

(2) Le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Art. ~~48~~ 47. Remboursement d'un surplus de recettes

~~Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont :~~

~~1° déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider ; ou~~

~~2° versés à la trésorerie l'État.~~

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont à verser à la trésorerie l'État, à moins de pouvoir être déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider.

Art. ~~49~~ 48. Suivi des compensations octroyées

La documentation relative aux compensations octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant trente ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Chapitre 4 – Gestion locative sociale

Art. ~~50~~ 49. Cadre de la gestion locative sociale

La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents, ainsi que les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de

parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.

Une participation aux frais de gestion est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'État représenté par le ministre. La durée de cette mission ne peut pas dépasser trois ans. La participation aux frais ~~ne peut pas dépasser~~ est de 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce ~~plafond~~ montant est augmenté de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement.

Le loyer dû par l'organisme exerçant la gestion locative au propriétaire d'un logement ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Art. ~~51~~ 50. Résiliation de la mise à disposition

Le délai de résiliation d'une mise à disposition dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée indéterminée est de trois mois au moins.

Le délai de résiliation d'une mise à disposition dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée déterminée est d'un mois au moins.

En cas de violation des obligations contractuelles, le délai de résiliation d'une mise à disposition dans le cadre de la gestion locative sociale est de quinze jours au moins.

La lettre de résiliation est notifiée par envoi recommandé. Dans le cas visé à l'alinéa 3, la lettre de résiliation est motivée

A l'expiration du délai de résiliation, la mise à disposition est résiliée de plein droit et l'occupant se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. ~~52~~ 51. Décès de l'occupant

Si en cours de la mise à disposition, l'occupant titulaire du contrat décède, la mise à disposition est transmise à ses ayants droit si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, la mise à disposition est résiliée de plein droit et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du décès.

~~**Art. 53 52. Indemnité d'occupation en cas de résiliation de la mise à disposition**~~

~~L'occupant qui se maintient dans les lieux après le terme ou la résiliation de la mise à disposition devient redevable pour le logement qu'il omet de quitter d'une indemnité d'occupation ne pouvant pas dépasser le triple de son indemnité d'occupation applicable au moment de la résiliation de la mise à disposition.~~

Art. ~~54~~ 52. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Chapitre 5 – Modes et critères d'attribution des logements abordables destinés à la location

Section 1re – Procédure d'attribution des logements via le registre

Art. 53. Procédure d'attribution universelle des logements tous publics via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement tous publics effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Le registre génère une liste prioritaire de candidats-locataires remplissant les critères d'attribution prévues aux articles 57 et 58 dans un ordre de priorité établi sur base des informations fournies au registre.

Le bailleur social propose le logement vacant à un des candidats-locataires de la liste prioritaire sur base d'une évaluation par enquête sociale des critères fixés à l'article 59.

Pour le bailleur social gérant plus de 200 logements locatifs abordables, la convention prévue à l'article 43 peut prévoir la possibilité d'attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements de son parc de logements sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste prioritaire. Ce taux peut aller jusqu'à 25 pour cent pour le bailleur social gérant plus de 500 logements locatifs abordables. Dans ce cas, seules les conditions prévues à l'article 55, paragraphe 1er, et à l'article 56 sont applicables.

Le bailleur social transmet au registre les attributions des logements et les éventuels refus d'attribution de logements par les candidats-locataires.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de cette procédure d'attribution via le registre.

Art. 54. Procédure d'attribution libre des logements dédiés via le registre

(1) Le bailleur social souhaitant attribuer un logement dédié effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

(2) Par dérogation à l'article 55, paragraphe (1), point 2, les logements dédiés aux personnes 60+ peuvent être attribués à des personnes 60+ propriétaires d'un logement non adapté à leurs besoins, à condition qu'elles soumettent ce logement au régime de la gestion locative sociale.

Est un logement non adapté à des personnes 60+ un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique des personnes âgées.

Section 2 – Critères d'éligibilité

Art. 55. Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire

(1) Les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable sont les suivantes :

1° le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° le demandeur-locataire et les membres de ~~la~~ sa communauté domestique ~~du demandeur-locataire~~ remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 ;

4° le demandeur-locataire et les membres de ~~la~~ sa communauté domestique ~~du demandeur-locataire~~ disposent d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

Le demandeur-locataire est la ou les personnes physiques qui font la demande pour devenir candidat-locataire.

(2) Toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire. Cependant, un membre de la communauté domestique d'un locataire peut devenir candidat-locataire à titre personnel.

(3) Les conditions pour être locataire au titre d'un bail abordable sont celles du paragraphe 1er, points 2° et 4°.

(4) A défaut par le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Art. 56. Détermination du revenu

(1) Le revenu mensuel de la communauté domestique du candidat-locataire et du locataire est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.

(2) Le revenu à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de

travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la demande de devenir candidat-locataires est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la demande.

(3) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des allocations familiales ;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants dont s'agit sont considérés comme des adultes du ménage.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; ou

2° l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

(4) Lorsque le candidat-locataire est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque le demandeur était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique du candidat-locataire. ~~Cette disposition est également applicable aux personnes vivant maritalement ensemble lorsque l'une d'elles veut se séparer.~~

(5) Le bailleur social peut, en cas de demande motivée du locataire et sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe ~~2~~ 3, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire et n'étant pas membre de la famille du locataire au premier degré n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de 12 mois pour le calcul du revenu visé au paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Section 2 3 – Critères d'attribution

Art. 57. Critères d'attribution socio-économiques

(1) Les critères d'attribution suivants sont évalués par rapport à la situation socio-économique, familiale et de logement pour tout candidat-locataire sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social :

1° la nature du titre d'occupation du logement actuel ;

2° l'existence d'une résiliation de ce titre d'occupation ;

3° l'existence d'une condamnation de déguerpissement du logement actuel ;

4° la correspondance entre les membres de la communauté domestique du candidat-locataire et le nombre de chambres à coucher du logement actuel ;

5° la salubrité du logement actuel ;

6° le besoin d'un logement répondant aux besoins spéciaux de personnes handicapées ;

7° le revenu mensuel actuel de la communauté domestique du candidat-locataire ;

8° le loyer ou l'indemnité payés pour le titre d'occupation du logement actuel.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'évaluation de ces critères d'évaluation.

(2) Lorsque le demandeur est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce ou lorsque le demandeur était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, ~~ou lorsque le demandeur est une personne vivant maritalement ensemble avec une autre personne et souhaitant se séparer~~, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

(3) Les critères d'attribution visés au paragraphe 1er sont révisés par le bailleur social au moins annuellement pour chaque candidat-locataire.

Art. 58. Critères d'attribution relatifs au logement vacant

En vue d'une vacance d'un logement géré par le bailleur social, les critères évalués pour l'attribution d'un logement abordable sont les suivants :

1° la correspondance de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement qui s'entend comme la correspondance du nombre des membres de la communauté domestique, compte tenu de l'âge des enfants, au nombre de chambres et aux installations techniques et sanitaires du logement ;

2° la correspondance des préférences indiquées par le candidat-locataire relatives au lieu de situation du logement à attribuer ;

3° la correspondance du lieu de travail des membres de la communauté domestique du locataire et du lieu de situation du logement actuel.

Un règlement grand-ducal ~~peut préciser~~ précise les modalités d'évaluation de la correspondance visée à l'alinéa 1er.

Art. 59. Critères d'attribution évalués sur base d'une enquête sociale

Dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale, sont évalués dans le chef du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique des critères d'attribution regroupés dans les catégories suivantes :

1° la situation socio-familiale ;

2° la situation socio-économique ;

3° la situation financière ;

4° l'état du logement actuel et la situation de précarité relative au logement ;

5° le cas échéant, les besoins spécifiques visés par l'objet social du bailleur social ;

6° le cas échéant, d'une situation d'urgence ~~particulière~~ extrême.

Un règlement grand-ducal ~~peut préciser~~ précise les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1er.

Chapitre 5 6 – Bail abordable

Section 4 1re – Loyer abordable

Art. 61 60. Composantes du loyer abordable

(1) Le loyer abordable net se compose :

1° du loyer abordable brut ;

2° d'une minoration ou d'une majoration déterminées en fonction de l'équipement du logement ;

3° le cas échéant, d'un forfait compensatoire de performance énergétique.

(2) Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Le taux d'effort se situe entre 10 pour cent et 35 pour cent, conformément à l'annexe III.

Si le revenu net disponible de la communauté domestique du locataire se situe en-dessous du seuil de faible revenu, le bailleur social, sur avis de la commission prévu par l'article 31, paragraphe 2 3, peut fixer le loyer abordable de façon forfaitaire en tenant compte de la situation socio-économique de cette communauté domestique.

(3) Le loyer abordable brut est réduit en tenant compte de l'équipement des logements conformément à l'annexe III.

(4) Le loyer abordable brut est augmenté de 10 pour cent pour les maisons.

(5) Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément à l'annexe III.

Art. 62 61. Calcul du loyer abordable

Le loyer abordable est calculé par le bailleur social au moment de l'attribution du logement.

Art. 63 62. Révision du loyer abordable

(1) Le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur social, sauf si le loyer est applicable depuis moins de trois mois.

Le loyer révisé est applicable dès sa notification au locataire.

Le locataire est tenu de répondre à une demande d'informations du bailleur social dans un délai de deux mois. A défaut, le bailleur social peut demander un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire, conformément à l'annexe III.

~~Après trois mois d'application du loyer forfaitaire, le bailleur social peut résilier le bail avec effet immédiat.~~

Si pendant la période d'application du loyer forfaitaire, le locataire fournit les informations demandées par le bailleur social, le bailleur social procède à la révision du loyer dans le mois de la réception des informations complètes. ~~Pendant cette période, le bailleur social peut continuer à appliquer le loyer forfaitaire.~~

(2) A tout moment, le bailleur social est tenu de réviser le loyer dans le mois de la réception par le locataire de l'information :

1° d'un changement de la composition de sa communauté domestique ;

2° d'une diminution du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminée conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel ;

3° d'une augmentation du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminée conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel.

Le loyer ainsi révisé est applicable le premier jour du mois qui suit le délai d'un mois prévu à l'alinéa ~~7~~ 1er .

(3) A tout moment, le locataire est tenu d'informer le bailleur social de tout changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son loyer. A défaut de ce faire, le bailleur social peut réclamer les éventuelles augmentations de loyer, avec effet rétroactif au fait déclencheur, lors de la prochaine révision au sens du paragraphe 1er.

Art. 64 63. Charges locatives

Les charges locatives, correspondant à des charges réellement exposées par le promoteur social ou le bailleur social en faveur des locataires, sont mis en charge à ces derniers. Ces charges ne peuvent pas être considérées pour le calcul de la compensation au sens de l'article 40.

Ces charges comprennent :

1° les frais de nettoyage des parties communes ;

2° les frais d'électricité, de chauffage et d'eau des parties communes ;

3° les frais de contrôle et de maintenance courante des ascenseurs ;

4° les frais d'entretien des surfaces vertes ou équivalentes ;

5° les taxes communales concernant la canalisation et l'enlèvement des ordures ;

6° les menues réparations d'entretien ;

7° les travaux d'entretien réguliers qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;

8° les travaux de réparation causés par le comportement inapproprié du locataire ;

9° les frais divers exposés en faveur des locataires.

Section 5 2 – Occupation et relogement

Art. 65 64. Durée du bail et occupation du logement

Le bail abordable est conclu à durée indéterminée.

Le locataire occupe le logement pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

Art. 66 65. Restrictions liées à la nature du logement

Le locataire ne peut ni sous-louer ou mettre à disposition à titre gracieux ou à titre onéreux le logement, ni céder son bail.

Aucune activité commerciale, libérale ou artisanale ne peut être exercée dans le logement.

Art. 67 66. Sous-occupation du logement

Le logement sous-occupé est un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire.

Art. 68 67. Relogement

(1) Le bailleur social propose un relogement :

1° au locataire occupant un logement sous-occupé au sens de l'article 67 66 ;

2° au locataire occupant un logement non conforme à des obligations légales ;

3° au locataire occupant un logement devant faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

La typologie du logement proposé correspond à la composition de la communauté domestique du locataire.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1° :

1° si des enfants membres de la communauté domestique du locataire fréquentent une école fondamentale, le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans la même commune que le logement que le locataire est appelé à quitter, sinon dans une commune permettant l'accès aux lieux de scolarité des enfants au moment du relogement ;

2° le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans une localité depuis laquelle l'accès aux lieux de travail des membres de la communauté domestique du locataire est assuré.

Le locataire ayant refusé deux propositions de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la deuxième proposition de relogement, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1°, l'alinéa 4 n'est applicable ni aux locataires âgés de plus soixante-dix ans, ni aux locataires dont un membre de la communauté domestique est en situation de handicap. Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

(2) Sur demande du locataire, le bailleur social peut proposer un relogement :

1° au locataire occupant un logement dont la typologie ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique au sens de l'article 58, alinéa 1er, point 1° ;

2° au locataire en cas de changements concernant sa communauté domestique, l'état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique, ou en cas d'autres motifs graves et légitimes.

(3) En cas de vacance de logements de son parc, le bailleur social procède prioritairement aux éventuels relogements et ensuite à l'attribution de logements aux locataires nouveaux.

Art. ~~69~~ ~~68~~. Regroupement familial

Si le bailleur social a connaissance, en vertu d'une pièce émise par le ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, qu'un candidat-locataire, ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale, a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3 de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, il peut lui attribuer un logement en considération de la future composition de sa communauté domestique et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique.

Section ~~6~~ 3 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement

Art. ~~70~~ 69. Résiliation d'office du bail abordable

Si en cours de bail, un membre de la communauté domestique du locataire ne respecte plus les critères d'éligibilité prévus à l'article 55, le locataire en informe le bailleur social dans les meilleurs délais. A l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la notification au bailleur social, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Si le non-respect des critères d'éligibilité prévus par l'article 55 est constaté par le bailleur social, à défaut d'information du locataire, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification du constat de non-respect par le bailleur social au locataire.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la mise en demeure du locataire pour défaut de paiement de loyer et de charges, le bail abordable peut être déclaré résilié d'office par le bailleur social et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié à la date du trente-deuxième anniversaire du locataire. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié pour les salariés peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail, si l'employeur a besoin du logement pour un autre salarié et si le salarié n'a pas été licencié pour raisons économiques. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. ~~71~~ 70. Décès du locataire

Si en cours de bail, le locataire décède, le bail abordable est transmis à ses ayants droit s'ils répondent aux conditions d'éligibilité prévues à l'article 55 et si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, le bail abordable est résilié et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Si en cours de bail, le locataire d'un logement dédié aux salariés décède, le bail abordable est résilié et les ayants droit du locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter du décès.

~~**Art. 72 74. Indemnité d'occupation en cas de résiliation du bail abordable**~~

~~Le locataire qui se maintient dans les lieux après la résiliation du bail abordable devient redevable pour le logement qu'il omet de quitter d'une indemnité d'occupation ne pouvant pas dépasser de 1,5 le plafond du loyer abordable qui lui est applicable, conformément à l'annexe III.~~

Art. ~~73~~ 71. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Section ~~7~~ 4 – Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d'habitation

Art. ~~74~~ 72. Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

(1) Peuvent demander de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de 9 années, les propriétaires de logements suivants :

1° les promoteurs sociaux propriétaires de logements, n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi ;

2° les sociétés à participation étatique ou communale ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier ;

3° les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier.

(2) Le ministre statue sur avis de la commission. Les modalités de la compensation du service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés ~~de développement urbain à participation étatique ou communale~~ et les établissements publics ~~ayant parmi leurs objets le développement urbain~~ énumérés au paragraphe 1er sont arrêtées dans une convention conformément aux principes de la présente loi.

Art. ~~75~~ 73. Bail à usage d'habitation

Les logements soumis au bail abordable sont régis par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, à l'exception des articles 1er à 15.

Chapitre ~~6~~ 7 – Registre national des logements abordables

Section 1re – Collecte et saisie

Art. ~~76~~ 74. Objet du registre national des logements abordables

~~(1) Le ministre tient un registre national pouvant répertorier les logements abordables, les acquéreurs et les occupants de ces logements, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique, ainsi que des bailleurs sociaux, nommé « le registre national des logements abordables ». Ce système de collecte et de saisie est établi à partir des informations transmises par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux.~~

(1) Le ministre tient un registre national, nommé « le registre national des logements abordables », pouvant répertorier :

1° les logements destinés à la vente abordable, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

2° les logements destinés à la vente à coût modéré, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

3° les logements destinés à la location abordable, ainsi que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique ;

4° les bailleurs sociaux et les promoteurs sociaux des logements visés aux point 1 à 3.

Ce système de collecte et de saisie est établi à partir des informations transmises par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux.

(2) Les logements des promoteurs publics ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et les logements abordables des promoteurs publics sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

Les logements abordables des promoteurs sans but de lucre sont inscrits au registre pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.

Les logements soumis aux dispositions du bail abordable conformément à l'article ~~74~~ 72 pendant la durée de la soumission sont inscrits au registre.

Les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15° de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ou des articles 29 et 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

(3) Le ministre, le promoteur social et le bailleur social sont les responsables conjoints du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du registre.

Le ministre peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un agent de son ministère en fonction des attributions de cet agent. Le Centre des technologies de l'information de l'État a la qualité de sous-traitant en matière de services informatiques et de sécurité informatique.

Le bailleur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de ~~cet agent~~ cette personne.

Le promoteur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Les données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, ~~et~~ des locataires et des acquéreurs, selon les modalités de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.

Les données après avoir été rendues anonymes peuvent servir à des fins de statistiques.

Art. ~~77~~ 75. Données à caractère personnel traitées

Les catégories de données traitées des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel, sont les données relatives à :

1° leur identification ;

2° la nationalité ;

3° une éventuelle mesure de curatelle, tutelle ou autre protection des majeurs ;

4° leur situation socio-économique ;

5° leur lieu de travail et leur employeur ;

6° leur logement actuel ;

7° au logement abordable attribué.

Les données relatives à la nationalité peuvent être traitées à des fins statistiques seulement.

Le ministre traite les données relevant de toutes les catégories de données énumérées à l'alinéa 1er lorsque l'instruction, la gestion ou le suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires rend ce traitement nécessaire.

Art. ~~78~~ 76. Communication de renseignements d'autres autorités

(1) En signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire d'inscription, le demandeur-locataire et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique donnent leur consentement explicite à ce que le ministre a accès, pour chaque membre de la communauté domestique, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'État, et à ce qu'il obtient la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande.

Dans ce cas, le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'attribution d'un logement abordable sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires, demander, pour chaque membre de leur communauté domestique:

1° à l'Administration des contributions directes la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;

c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale la transmission des données suivantes :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) la date et la durée de l'affiliation ;

c) la durée de travail hebdomadaire ;

d) le nom, le prénoms et les coordonnées de l'employeur ;

e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;

5° au Fonds national de solidarité la transmission des données suivantes :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale, et leur montant ;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant ;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale, et leur montant ;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant ;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire, et leur montant ;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation, et leur montant ;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants la transmission des données suivantes: l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide, et leur montant ;

7° à l'Agence pour le développement de l'emploi la transmission des données suivantes : les bénéficiaires des indemnités de chômage et leur montant ;

8° au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions la transmission des données suivantes : l'indication si la personne concernée est demandeur d'un regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3 de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

(2) Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur-locataire, un candidat-locataire et un locataire ou tout autre membre de la communauté domestique, les données à caractère personnel suivantes :

1° les nom et prénoms ;

2° la nationalité ;

3° le numéro d'identification national ;

4° le sexe ;

5° les date et lieu de naissance ;

6° la date de décès ;

7° l'état civil ;

8° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le locataire.

Art. ~~79~~ 77. Accès aux renseignements

(1) L'accès aux renseignements énumérés à l'article ~~78~~ 76 prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

(2) Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article ~~78~~ 76 dans les limites y prévues aux agents de son ministère, nommément désignés, par lui en fonction de leur attribution.

L'accès des agents et des salariés d'un bailleur social est limité aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires répondant aux besoins spécifiques couverts par son domaine d'intervention et pertinentes pour l'attribution de logements aux personnes parmi lesquelles le choix se fait. Le bailleur social a accès aux données des logements qu'il gère et aux données de ses locataires dans le cadre de l'exercice de son activité de bailleur social.

(3) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec le motif de consultation.

(4) Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires ont accès aux données qui les concernent. En se portant demandeur-locataire ou candidat-locataires, de même que par le fait qu'ils signent un bail pour un logement abordable, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires marquent leur accord à ce que leurs données soient traitées conformément à ce qui précède, ce dont ils sont informés au moment de leur demande et de la signature d'un bail. L'opposition de leur part à ce que les données les concernant soient collectées ou traitées emporte de plein droit retrait de leur demande ou résiliation du bail, si cette opposition est maintenue après une information spéciale des conséquences d'un maintien de leur opposition.

(5) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;

2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ; la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracées dans le système informatique mis en place ; les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Les modalités du traitement des données peuvent être précisées par un règlement grand-ducal.

~~**Art. 80. Changement de données**~~

~~En cas de changement des informations transmises par eux, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux informent le ministre sans délai.~~

~~**Art. 81. Défaut de transmission**~~

~~Le défaut fautif de transmission au ministre des informations nécessaires à la tenue du registre ou la transmission d'informations manifestement erronées par le promoteur social ou le bailleur social donne lieu, après mise en demeure restée infructueuse, à l'application d'une amende de 1°000 euros par logement abordable et par mois au profit de la trésorerie de l'État.~~

~~Le défaut par le bailleur social d'exercer ses missions ne peut pas être préjudiciable pour le candidat-locataire ou le locataire.~~

Section 2 – Contrôle des conditions d'attribution

Art. ~~82~~ 78. Contrôles

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles afin de vérifier si les conditions pour l'attribution d'un logement abordable sont remplies.

(2) L'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux peuvent être vérifiées en cas de doute, sans que cette vérification puisse être systématique.

(3) Le ministre peut à tout moment procéder ou faire procéder à des contrôles spécifiques lorsqu'il existe des présomptions de fraude.

(4) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Art. ~~83~~ 79. Visites des logements

En cas de doute quant au respect des conditions d'attribution du logement abordable, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Lorsque l'entrée au logement est refusée aux agents du ministre, le traitement du dossier d'attribution d'un logement abordable est suspendu jusqu'à ce que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires ou les locataires aient fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de leur dossier.

Art. ~~84~~ 80. Instruction des dossiers

En cas de changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son dossier, le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire informent le bailleur social sans délai en joignant, le cas échéant, les pièces justificatives de ce changement.

Le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire sont tenus, sur demande du bailleur social, de fournir tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi administratif de leur dossier dans les deux mois.

Chapitre ~~7~~ 8 Voies de recours et dispositions financières

Art. ~~85~~ 81. Voies de recours

Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution des participations financières et des compensations de service public prévues par la présente loi, ainsi que les décisions concernant l'octroi, le refus ou le retrait de l'agrément du bailleur social sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Art. ~~86~~ 82. Dispositions financières

Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs publics, à l'exception du Fonds du Logement, dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

Chapitre ~~8~~ 9 Dispositions modificatives

Art. ~~87~~ 83. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée.

Par dérogation à l'alinéa 1er, les chapitres 1er à 2 *sexies*, et l'article 66 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur aussi longtemps qu'ils n'ont pas été abrogés par une autre loi.

Art. ~~88~~ 84. Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

L'article 29*bis*, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

« Les logements réservés en vertu du paragraphe 2 du présent article constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires. ».

Art. ~~89~~ 85. Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement

1° À l'article 1er, alinéa 1er, de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement, les termes « Fonds spécial de soutien au développement du logement » sont remplacés par ceux de « Fonds spécial pour le logement abordable ».

~~1~~2° L'article 2, point 1°, de la même loi ~~modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement~~ est modifié comme suit :

« 1° la réalisation de logements abordables au sens de la loi relative au logement abordable ; ».

~~2~~3° À l'article 3, point 14°, de la même loi, le point final est remplacé par un point-virgule et il est ajouté un nouveau point 15° qui prend la teneur suivante :

« 15° la réalisation de mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification de réalisation de logements abordables. »

Art. ~~90~~ 86. Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

L'article 2, point 1°, de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. est modifié comme suit :

« 1° « logement abordable » : tout logement abordable conformément à l'article 3 de la loi relative au logement abordable; ».

Chapitre 9 10 – Dispositions transitoires et finales

Art. 91 87. Régime transitoire du loyer abordable et du contrat de bail

Au moment de l'entrée en vigueur de la loi, le loyer à payer par le locataire d'un logement ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable.

Lors de la première révision des loyers effectuée conformément à l'article 63 62, le bailleur social calcule :

1° le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 61 60 ;

2° la différence entre le loyer abordable net et le loyer dû visé à l'alinéa 1er.

Si le loyer abordable net est inférieur au loyer dû visé à l'alinéa 1er, le loyer abordable net est applicable.

Si le loyer abordable net est supérieur au loyer dû visé à l'alinéa 1er, le loyer à payer par le locataire est adapté de la façon suivante :

1° au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, sans pouvoir être inférieur au loyer dû visé à l'alinéa 1er ;

2° au cours de la deuxième année, le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence visée à l'alinéa 2 point 2°, la dernière révision des loyers effectuée selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

3° à partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable.

Si au cours de la période transitoire, la composition de la communauté domestique du locataire change, le loyer abordable net est applicable, sans minoration.

Le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 63 62.

La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1er mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé.

Art. 92 88. Régime transitoire de l'agrément du bailleur social

Au moment de l'entrée en vigueur de la loi, tout promoteur social, se trouvant tenu par une convention d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en cours, bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de trois ans. Il perd sa validité par le non-usage pendant une durée de six mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi.

Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.

Art. 93 89. Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires. Les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi.

Art. 94 90. Régime transitoire pour le choix du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire choisit son bailleur social. A défaut de ce faire, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Art. 95 91. Régime transitoire pour l'inscription des logements au registre

~~Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tous les logements visés par l'article 74, paragraphe 2, sont inscrits au registre.~~

Au plus tard le 31 décembre 2024 sont inscrits au registre l'existant à cette date de :

1° tous les logements visés par l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

2° tous les bailleurs sociaux des logements visés par l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

3° tous les candidats-locataires et les locataires, à partir des informations transmises par les bailleurs sociaux.

Art. 92. Régime transitoire des acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré sont exclus du bénéfice des aides individuelles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. ~~96~~ 93. Evaluation

La consultation des bases de données d'administrations, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'études ou d'enquêtes scientifiques dans le domaine du logement abordable peut être autorisée par le ministre sur demande dûment justifiée, lequel fixe les conditions et limites sous lesquelles cette consultation pourra être effectuée.

Art. ~~97~~ 94 . Terminologie

Dans tous les textes de loi et de règlement, la référence au logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles de logements, au logement bénéficiant d'aides à la pierre, au logement social, au logement à coût modéré, au logement subventionné ou encore à des formulations similaires employant ces termes s'entend comme référence au logement abordable.

Art. ~~98~~ 95. Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi relative au logement abordable ».

~~**Art. 99. Entrée en vigueur**~~

~~La présente loi entre en vigueur le #~~

*

Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte sans enfant	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants	8 000
Enfant supplémentaire	890

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte sans enfant	4 055
Communauté domestique sans enfant	6 220
Communauté domestique avec 1 enfant	7 345
Communauté domestique avec 2 enfants	8 310
Communauté domestique avec 3 enfants	9 025
Enfant supplémentaire	1 005

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte	3 185
2 adultes – 0 enfant	4 890
1 ou 2 adultes – 1 enfant	5 770
1 ou 2 adultes – 2 enfants	6 525
1 ou 2 adultes – 3 enfants	7 090
Enfant supplémentaire	790
Adulte supplémentaire	1 050

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1. Loyer abordable brut

a. Détermination du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * [\ 10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * (35\% - 10\%)]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article ~~61~~ 60.

RND = Revenu net disponibles déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10%, conformément à l'article ~~61~~ 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35% du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

a. Plafond du Loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35% du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	*Seuil du Taux d'effort maximal*	*Seuil du Plafond de Loyer*
Type de communauté domestique	*Revenu mensuel (euros)*	*Revenu mensuel (euros)*	*Revenu mensuel (euros)*
1 adulte	1 435	3 595	4 055
1 adulte – 1 enfant	2 155	4 935	5 570
1 adulte – 2 enfants	2 725	5 720	6 455
1 adulte – 3 enfants	3 300	6 925	7 815
enfant supplémentaire	430	905	1 020
2 adultes – 0 enfant	2 155	5 510	6 220
2 adultes - 1 enfant	2 725	6 505	7 345
2 adultes - 2 enfants	3 300	7 360	8 310
2 adultes.- 3 enfants	3 875	8 000	9 025
enfant supplémentaire	430	890	1 005
Adulte supplémentaire	575	1 185	1 335

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

b. Application des paramètres pour la détermination du Loyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2. Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a. Le loyer abordable brut est réduit de :

– 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;

– 2,5 pour cent lorsque l'appartement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b. Le loyer abordable brut est augmenté de :

– 10 pour cent pour les maisons.

c. Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au Tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficience énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	*Forfait mensuel en euros*
50m^2 ou moins	15
51 à 70m^2	20
71 à 90m^2	25
91 à 110m^2	30
111 à 130m^2	35
131 à 150m^2	40
151m^2 et plus	45

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

~~Application du loyer forfaitaire en cas de non-conformité du locataire envers ses obligations~~

~~Le locataire est tenu de répondre à une demande d'informations du bailleur social dans un délai de deux mois. A défaut, le bailleur social peut demander un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire, conformément aux dispositions de cette annexe.~~

~~Le locataire qui se maintient dans les lieux après la résiliation du bail abordable devient redevable pour le logement qu'il omet de quitter d'une indemnité d'occupation ne pouvant pas dépasser de 1,5 fois le plafond du loyer abordable qui lui est applicable, conformément aux dispositions de cette annexe.~~

7937/10

N° 7937[10]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS DE L'ENTENTE DES OFFICES SOCIAUX

Les offices sociaux – bailleurs sociaux suivant le projet de loi 7937 ?

L'Entente des offices sociaux asbl n'est pas demandeur.

Le projet de loi 7937 sur le logement abordable dit en ses articles 30 et 36(7) ce qui suit:

Suivant l'article 30, « *le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable.*

Le bailleur social a les missions suivantes :

1. *Assurer un service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable*
2. *Effectuer la révision des dossiers des candidats-locataires*
3. *Attribuer les logements abordables aux candidats-locataires*
4. *Louer les logements aux locataires moyennant un bail abordable au sens du chapitre 5*
5. *Réaliser l'entretien des logements à charge des locataires*
6. *Accompagner les locataires et les membres de leur communauté domestique afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier. »*

Suivant l'article 36(7), « *le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs au sens de la présente loi* ».

Dans son avis (7937-3) sur le projet de loi, le Syvicol exprime parfaitement les inquiétudes de l'EOS asbl : « …pour répondre aux nouvelles obligations fixées par la loi, il est à prévoir qu'elles [les communes] devront à l'avenir engager du personnel qualifié, soit faire appel à un prestataire externe pour remplir cette mission qui est d'ailleurs à distinguer du suivi social opéré par les offices sociaux, une fois les logements attribués ».

Ceci vaudrait également pour les offices sociaux s'ils devaient assumer la fonction de bailleur social. L'EOS asbl ne peut que s'étonner et s'alerter d'un tel élargissement de la mission des offices sociaux, alors que le logement ne tombe pas sous la compétence de ces derniers.

L'office social a comme mission d'accorder une aide sociale au résident de sa ou de ses communes. L'aide est de nature palliative, curative ou préventive. Elle est axée sur un accompagnement social à

court, moyen ou long terme. En cas de nécessité, cet accompagnement est assorti d'une aide matérielle en nature ou en espèces.

Le logement est du ressort de la commune, ce qui est parfaitement logique, sachant que ce sont les responsables communaux qui déclarent un logement salubre/insalubre et donc habitable, qui font acter les inscriptions des personnes physiques sur le registre principal ou le registre d'attente ou à une adresse de référence.

Au cours des dernières années, certains offices sociaux – au-delà de la collaboration avec le service logement communal … lorsque ce dernier existe – ont certes développé des projets dans le domaine du logement. Ces initiatives ont été prises alors que la crise du logement s'est sérieusement aggravée, touchant également les clients des offices sociaux. Citons, à titre d'exemples, le projet de la labellisation des chambres meublées par l'Office social Resonord ou encore la création d'un service logement par la commune de Dudelange en collaboration avec l'Office social de Dudelange.

Les secours financiers octroyés par les offices sociaux comportent une partie importante (entre 30-50%) de secours pour loyers. Les secours pour frais d'énergie sont encadrés par la procédure d'échange d'information avec les fournisseurs d'énergie, procédure inscrite dans la loi sur l'aide sociale.

Dans son article 7, la loi sur l'aide sociale dit que l'office social « *pourvoit à la mise à disposition d'un hébergement d'urgence* ». Dans certains cas – d'ailleurs de plus en plus rares –, l'office social arrive à trouver une chambre d'hôtel ou un hébergement en auberge de jeunesse qui peut servir d'hébergement de transition pour des personnes en situation de détresse. Néanmoins, de telles interventions sont devenues rarissimes, et c'est la responsabilité de la commune d'assurer un relogement en cas de déguerpissement ou de sinistre.

L'EOS asbl n'a pas été consultée sur la partie concernant les offices sociaux lors de l'élaboration du projet de loi 7937.

A ce stade, l'EOS asbl exprime son opposition quant à une mission supplémentaire comme bailleur social pour les offices sociaux. La collaboration entre commune/service logement communal et office social est mieux adaptée, puisqu'elle permet aux partenaires d'agir de manière efficiente dans le cadre de leurs missions légales respectives et bien distinctes.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/11

N° 7937[11]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES

Le projet de loi sous rubrique définit les nouvelles règles d'accès au logement abordable englobant tant la propriété que la location immobilière.

La Chambre des Notaires ne commentera pas les enjeux et décisions politiques et économiques soulevés par ce projet de loi, elle limitera ses observations aux dispositions du projet qui impacteront les obligations des notaires.

Le projet de loi définit le promoteur public qui peut mettre en vente soit par le biais de la vente abordable soit de la vente à coût modéré des logements à des acquéreurs répondant à des conditions d'accès légalement définies.

Peuvent être promoteur public : les communes, les syndicats de communes, les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes, le Fonds du Logement.

Ces ventes ne pourront s'opérer que par la concession du terrain sous forme d'emphytéose. Le législateur a exclu la possibilité pour le promoteur public de vendre le terrain aux acquéreurs des logements.

Article 6

L'article 6 du projet de loi dispose :

« *Le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement.*

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour ~~avis~~ ***information*** *préalablement à sa mise en vente.*

*L'acte de vente du logement destiné à la vente abordable indique le prix avec la participation financière incluse, le prix sans la participation financière et le montant de la participation financière****, à défaut l'acte de vente doit être rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications.*** »

La Chambre des Notaires s'interroge quant à la modification apportée par les amendements gouvernementaux (en gras dans le texte).

La Chambre considère que le texte initial du projet de loi qui imposait de transmettre pour avis le prix de vente au ministre apportait une sécurité juridique à la transaction. Ce prix revêtu de l'avis du

ministre devrait, à ses yeux, être transmis par le promoteur public au notaire pour être mentionné dans l'acte authentique de vente.

La Chambre des Notaires suggère, dans l'intérêt de la sécurité des transactions, de revenir au texte initial, permettant d'obtenir validation du prix par le ministre, le prix étant un élément essentiel de la vente.

Article 7

L'article 7 définit les conditions à remplir par l'acquéreur pour être éligible à la vente abordable et la vente à coût modéré, conditions qui sont constatées par un certificat d'éligibilité établi par le ministre et valable 6 mois à partir de la date de son émission.

La Chambre des Notaires comprend qu'en tout état de cause ce certificat d'éligibilité devra être valable à la date de signature de l'acte authentique.

Si après la remise des clés du logement abordable, la condition imposant que au plus tard neuf mois après cette remise, l'acquéreur et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente.

La Chambre des Notaires s'interroge quant aux moyens dont dispose le promoteur public pour vérifier le respect de cette condition en cas de propriété à l'étranger.

Le texte précise encore que l'acquisition de droits après la remise des clés n'emporte ni nullité ni résolution de la vente.

La Chambre des Notaires comprend cette exception pour le cas d'acquisition d'un bien par voie successorale, elle relève toutefois que cette exception large permettra aux membres de la communauté domestique d'attendre la remise des clés pour acquérir un bien immobilier sur le marché privé ou se voir attribuer un bien immobilier dans le cadre d'une donation.

Article 8

L'article 8 du projet de loi dispose :

> *« Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le promoteur public concède le terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements. Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part de terrain, payent une redevance d'emphytéose fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.*
>
> *En cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit.*
>
> *Au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement est l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit. A défaut, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.*
>
> *Un règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements. »*

La Chambre des Notaires approuve que l'hypothèse du décès des acquéreurs d'un logement abordable ait été envisagée par le législateur.

Elle suggère à ce que soient encore envisagés les cas suivants et précisés dans le texte si les opérations suivantes déclenchent le droit de rachat du promoteur public :

– la donation du logement abordable. Le sort du logement donné soit en pleine propriété soit avec réserve d'usufruit mérite d'être précisé.
– le divorce des époux, la séparation des acquéreurs du logement abordable mérite d'être spécifiée lorsque l'un des époux, partenaires ou concubins devient seul titulaire de droit soit dans le cadre d'une opération de partage soit d'une acquisition de la quote-part de son partenaire .

La Chambre des Notaires s'interroge encore quant au redevable de l'impôt foncier alors que l'acquéreur ne dispose que d'un droit d'emphytéose sur le terrain.

Cet acquéreur bénéficiera-t-il de la TVA à taux réduit en cas d'acquisition ou de travaux ?

Article 9

L'article 9 du projet de loi dispose :

« Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré bénéficie, pour toute la durée de la prédite emphytéose, d'un droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayant-droits.

Le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public.

A défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

La méthode de détermination du prix de rachat est insérée dans les actes authentiques de vente.

Le prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.

Le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre. »

La Chambre des Notaires comprend que cet article consacre légalement le droit conventionnel que le fonds du logement ou un autre opérateur public se réservait jusqu'alors dans les actes authentiques.

Toutefois la Chambre relève que le texte proposé ne détaille pas la procédure à respecter.

La Chambre suggère, dans un souci de sécurité juridique, à ce que la procédure soit détaillée et précise les délais à respecter : 1°) pour la notification de l'intention de vendre, 2°) pour la réponse du promoteur public, 3°) pour la substitution, 4°) par le ministre pour accorder une dispense, ainsi que les formes à respecter.

La Chambre relève, à la lecture des commentaires, qu'il est précisé que « *Dans la pratique, il ne peut pas être totalement exclu qu'un propriétaire omette de procéder à cette information. Le promoteur public sera informé de la vente en cours au plus tard par le notaire. Cependant, le propriétaire met en cause sa responsabilité civile bien évidemment.* »

La Chambre insiste, afin d'éviter toute contestation ultérieure, à ce que les modalités d'information dont l'auteur de l'information (le propriétaire cédant et/ou le notaire) et les modalités d'exercice du droit de rachat soient légalement précisées.

Le texte du projet de loi précise que la méthode de détermination du prix de rachat doit être insérée dans l'acte authentique de vente. La finalité indiquée est de garantir que les acquéreurs successifs soient conscients des conditions spécifiques de la vente abordable et de la vente à coût modéré et pour éviter des difficultés ultérieures liées à la détermination du prix de rachat.

Si le principe de détermination du prix doit être légalement défini tant pour l'information de l'acquéreur que pour permettre aux notaires de remplir leurs obligations, le montant du prix et son détail doivent être communiqués par le promoteur public et sous sa responsabilité au notaire.

La Chambre des Notaires s'interroge sur l'articulation de ce droit de rachat avec le droit de préemption institué par l'article 23 du projet de loi.

Article 23

L'article 23 du projet de loi dispose :

« Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable ou, après une éventuelle destruction des logements ou avant la construction des logements, des terrains ayant bénéficié d'une participation financière, n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. Pendant la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, une

cession sous quelque forme que ce soit de ces terrains n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

L'État bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le promoteur social. Le prix à payer par l'État correspond au prix convenu avec le promoteur social, déduction faite de la valeur résiduelle de la participation financière.

L'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir l'affectation des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pendant la durée restante de l'emphytéose.

Dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession est réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. La part résiduelle relative de la participation financière dans la valeur de la cession est à rembourser à l'État via le Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. L'action en nullité peut être intentée par le ministre ou par tout intéressé dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de cession. »

La Chambre des Notaires regrette le manque de précision de ce texte.

Les cessions des immeubles destinés à la location abordable et les cessions des terrains concédés par emphytéose dans le cadre des ventes abordables sont soumises à accord exprès et préalable de l'Etat.

Aucun délai légal n'est spécifié par cet article ni pour l'information préalable à la cession, ni le délai dont dispose l'Etat pour se prononcer, ni le délai dont l'Etat dispose pour se substituer un promoteur public.

La Chambre s'interroge s'il s'agit d'un droit de préemption de l'Etat ou d'un droit de priorité d'achat ?

La Chambre tient à souligner que l'emphytéote bénéficie d'un droit de préemption en cas d'aliénation de l'immeuble aux termes de la loi modifiée du 22 octobre 2008. Comment ce droit s'articule-t-il avec le nouveau droit de préemption prévu par le projet de loi ?

La Chambre des Notaires invite le législateur à définir dans le texte même du projet de loi les modalités et conditions d'exercice de ce droit.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/12

N° 7937[12]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(26.5.2023)

Par dépêche du 29 décembre 2021, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, une fiche financière, une fiche d'évaluation d'impact ainsi que les textes coordonnés, par extraits, des quatre lois que le projet de loi vise à modifier.

Les avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics et de la Chambre des salariés ont été communiqués au Conseil d'État en date des 10 mars et 11 avril 2022.

Les avis du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises et de la Commission nationale pour la protection des données ont été communiqués au Conseil d'État en date des 7 juin et 4 août 2022.

Les avis de la Fédération des acteurs du secteur social au Luxembourg et de l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils ont été communiqués au Conseil d'État en date du 5 octobre 2022.

Les avis de la Chambre de commerce et de la Chambre des métiers ont été communiqués au Conseil d'État en date des 6 et 15 février 2023.

L'avis de l'Entente des offices sociaux a été communiqué au Conseil d'État en date du 5 mai 2023.

Le Conseil d'État a rencontré une délégation du Ministère du logement en date du 16 mars 2023 pour un échange de vues.

Le 6 avril 2023, le Conseil d'État a été saisi de soixante-deux amendements gouvernementaux faisant suite à l'échange de vues.

Au texte des amendements étaient joints des observations préliminaires, un commentaire pour chacun des amendements, une fiche financière ainsi qu'une version coordonnée du projet de loi sous examen tenant compte desdits amendements.

Le présent avis se rapporte au texte coordonné du projet de loi sous avis tel qu'il est issu des amendements gouvernementaux du 6 avril 2023.

Le 20 avril 2023, le Conseil d'État a rencontré une délégation du Ministère du logement pour un deuxième échange de vues.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi sous examen a pour objet de réformer le régime des « aides à la pierre », lequel est actuellement déterminé par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le Conseil d'État tient à signaler que le régime d'aides instauré par le projet de loi sous avis relève des matières réservées à la loi en vertu des articles 11, paragraphe 5 (lutte contre la pauvreté), 99 (charges grevant le budget de l'État pour plus d'un exercice) et 103 (gratification à charge du Trésor) de la Constitution.

À cet égard, le Conseil d'État tient à relever que, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limite pour prendre des décisions. La loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration. Toutefois, le Conseil d'État constate qu'un nombre de dispositions de la loi en projet omettent d'encadrer le pouvoir du ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après le « ministre », et confèrent ainsi un pouvoir d'appréciation sans limite à celui-ci de sorte qu'il sera amené à s'y opposer formellement. Le Conseil d'État y reviendra aux dispositions concernées.

Dans ce même ordre d'idées, le Conseil d'État note que, dans le cadre de l'octroi de droits, plusieurs dispositions de la loi en projet emploient le verbe « pouvoir ». Or, l'emploi du terme « pouvoir » est susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre ou à un organisme chargé d'un service public, en l'occurrence le bailleur social, ce qui est inconcevable dans une matière réservée à la loi et le Conseil d'État devra dès lors s'y opposer formellement. Pour le détail, il est renvoyé à l'examen des articles.

Le Conseil d'État constate encore que la notion de « logement abordable » est définie à l'article 3, point 7°, comme suit : « tout logement destiné : a) à la vente abordable au sens de l'article 4 ; b) à la vente à coût modéré au sens de l'article 5 ; c) à la location abordable au sens de l'article 11 ; d) à la gestion locative sociale au sens de l'article 49. » Or, les auteurs emploient au dispositif les notions de « logement abordable » et de « logements abordables » dans le cadre de dispositions qui s'appliquent seulement à une catégorie ou certaines des catégories de logements énumérées à la définition précitée. Même si le Conseil d'État peut comprendre l'intention des auteurs d'appliquer la notion de « logement abordable » à chaque catégorie de logements énumérée au point 7° prise individuellement, il suggère, dans un souci de meilleure lisibilité, de renvoyer à l'endroit des dispositions qui s'appliquent à seulement une ou certaines des catégories de logements y énumérées aux articles qui portent sur les catégories de logements effectivement visées. De manière générale, il est suggéré de compléter les notions de « logement abordable » et de « logements abordables » par une référence aux articles 4, 5, 11 ou 49, en prévoyant « au sens de l'article […] ».

*

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1er

L'article sous examen constitue une introduction à la loi en projet en annonçant les objectifs que celle-ci vise à atteindre.

Le Conseil d'État tient à rappeler que ces considérations relèvent de l'exposé des motifs et n'ont pas leur place dans le dispositif du projet de loi sous examen. De telles considérations étant dépourvues de valeur normative, l'article sous examen est à supprimer et les articles subséquents à renuméroter.

Article 2

Le Conseil d'État estime que, tout comme l'article 1er, le paragraphe 1er de l'article sous examen est superfétatoire dans la mesure où il ne présente aucune valeur normative propre en ce qu'il se borne à faire un résumé des mesures à prendre afin d'atteindre les objectifs de la loi en projet, mesures qui sont précisées au dispositif du projet de loi sous avis. Partant, le Conseil d'État demande aux auteurs de supprimer le paragraphe 1er.

Concernant le paragraphe 2, le Conseil d'État donne à considérer qu'il est superfétatoire de prévoir la conclusion de contrats par l'État dans un texte de loi et demande dès lors de le supprimer.

Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État demande de supprimer l'article sous examen dans son intégralité.

Article 3 (1er selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen a pour objet de définir certaines notions.

Le point 4°, alinéa 2, première phrase, dispose que « ces pièces peuvent être présentées au ministère, au bailleur social ou au promoteur social par toute personne qui estime qu'elle a été considérée à tort comme vivant dans le foyer du demandeur-locataire, du candidat-locataire, du locataire ou de l'acquéreur éligible et disposant avec lui d'un budget commun ; […] ». Selon cet alinéa 2, il appartient à la personne qui réside ailleurs et non pas au demandeur-locataire, candidat-locataire, locataire ou à l'acquéreur éligible de rapporter la preuve que cette personne ne vit pas dans le logement des personnes précitées. Tel que soulevé par le Conseil d'État dans son avis portant sur le projet de loi n° 8000[1], « [c]ette façon de procéder est cependant contraire au principe du contradictoire, qui est à rattacher au principe fondamental de l'État de droit, principe qui selon la Cour constitutionnelle est inhérent aux articles 1er et 51, paragraphe 1er, de la Constitution. Ce procédé constitue, par ailleurs, une entorse à l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er décembre 1978 réglant la procédure administrative non contentieuse, qui indique explicitement que les règles générales par lui visées, c'est-à-dire celles appelées à réglementer la procédure administrative non contentieuse, „doivent notamment assurer le respect des droits de la défense de l'administré en aménageant dans la mesure la plus large possible la participation de l'administré à la prise de la décision administrative", comprenant notamment son droit d'être entendu. » Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au point 4°, alinéa 2. Cette opposition formelle pourrait être levée en supprimant la première phrase de l'alinéa 2 du point 4°.

Pour le surplus, le Conseil d'État demande aux auteurs de remplacer au point 4°, alinéa 2, le terme « ministère » par le terme « ministre ».

Le point 9° est à supprimer étant donné que la notion de « logement durable » n'est pas employée par le projet de loi sous avis.

Concernant le point 10°, le Conseil d'État se doit de constater que l'article 12 auquel ce point renvoie ne définit aucunement la notion de « logement tous publics ». À cet égard, il est renvoyé aux observations et à l'opposition formelle formulées à l'article 12.

En ce qui concerne la notion de « qualité résidentielle » définie au point 15°, celle-ci est employée au seul article 1er. Ainsi, si les auteurs suivent la demande du Conseil d'État de supprimer l'article 1er, le point 13° est à omettre.

Article 4 (2 selon le Conseil d'Etat)

Les paragraphes 2 et 3 déterminent les taux maximaux de la participation financière accordée par l'État pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable ainsi que pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, sans pour autant déterminer des critères selon lesquels l'ampleur de la participation financière de l'État est finalement fixée par le ministre. Au commentaire portant sur l'amendement 4, les auteurs expliquent toutefois que « le projet de loi prévoit dans toutes les dispositions concernées des taux maximaux, afin de pouvoir proposer, en cas d'insuffisance des crédits budgétaires, un taux inférieur au taux maximal. » Or, pour des raisons de sécurité juridique et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de supprimer aux paragraphes 2 et 3, alinéa 1er, le terme « maximal » et de compléter le paragraphe 2 par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires » et d'insérer les termes « et sous réserve des crédits budgétaires » au paragraphe 3, alinéa 1er, après les termes « changement climatique ».

Le paragraphe 3, qui porte plus précisément sur la participation financière de l'État à la réalisation de logements résilients au changement climatique, prévoit à l'alinéa 2 que la résilience au changement climatique des logements « peut » être retenue par le ministre si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire. Or, tel que soulevé aux considérations générales, l'emploi du terme « pouvoir » est susceptible de conférer

1 Doc. parl. n° 8000[3].

un pouvoir discrétionnaire au ministre, ce qui est inconcevable dans une matière réservée à la loi. Le Conseil d'État demande dès lors, sous peine d'opposition formelle, de remplacer les termes « peut être retenue » par les termes « est retenue ».

Le paragraphe 4 détermine les conditions auxquelles doivent répondre les logements pour pouvoir bénéficier d'une participation financière de l'État. Le point 2° prévoit notamment que les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14, lequel se réfère toutefois aux coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables et non pas aux caractéristiques précitées. S'ajoute à cela que l'article 20 relative à la procédure d'octroi des participations financières se réfère à l'article 14 en employant les termes « conditions d'achèvement et d'affectation prévues à l'article 14 » et que l'article 14, paragraphe 5, dernier alinéa, prévoit que les logements destinés à la vente abordable ne sont pas éligibles aux coûts énumérés aux points 1° à 3° dudit paragraphe, de sorte que le paragraphe 4, point 2°, se réfère erronément à l'intégralité des « caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ». Au vu de ces incohérences qui sont source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 4, point 2°.

Article 5 (3 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur la réalisation des logements destinés à la vente à coût modéré.

Le paragraphe 2 détermine le taux maximal de la participation financière de l'État accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré. À cet égard, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition formelle, de supprimer le terme « maximal » et de compléter ledit paragraphe par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires ».

Ensuite, en ce qui concerne le paragraphe 3, point 2°, il est renvoyé aux observations et à l'opposition formelle formulées à l'égard de l'article 4, paragraphe 4, point 2°, concernant l'emploi des termes « caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ».

Finalement, le Conseil d'État constate que l'article sous examen ne prévoit pas d'octroyer une participation financière pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et s'interroge sur les raisons qui ont amené les auteurs à exclure cette faculté pour la catégorie des logements destinés à la vente à coût modéré.

Article 6 (4 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 7 (5 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous avis fixe les conditions que l'acquéreur éligible doit remplir pour pouvoir profiter d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré.

Le Conseil demande, dans un souci d'une meilleure lisibilité du dispositif sous examen, de déplacer la définition de la notion d'« acquéreur éligible », reprise au paragraphe 1er, alinéa 4, vers l'article 3 (1er selon le Conseil d'État) qui a pour objet de définir les différentes notions qui sont employées de manière récurrente par la loi en projet, tout en adaptant la référence au paragraphe 2.

En ce qui concerne le paragraphe 1er, alinéa 5, première phrase, celui-ci n'est pas en phase avec le paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°, en ce qu'il ne précise pas que le non-respect des conditions prévues à l'alinéa 1er, point 2°, s'apprécie seulement neuf mois après la remise des clés du logement. Au vu de cette incohérence qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter l'alinéa 5, première phrase en ce sens.

Le paragraphe 2 a trait au certificat d'éligibilité que l'acquéreur éligible doit joindre à sa demande d'acquisition d'un logement pour démontrer qu'il remplit les conditions prévues au paragraphe 1er de l'article sous examen. L'alinéa 2 de ce paragraphe 2 prévoit que ledit certificat d'éligibilité « est valable pour une durée maximale de six mois à partir de la date de son émission ». En renvoyant aux considérations générales et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de supprimer le terme « maximale ».

Le paragraphe 2, alinéa 3, prévoit que: « Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence, dans d'autres lois et règlements, dans des actes administratifs ou dans des actes authentiques, aux bénéficiaires d'une aide individuelle au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide

au logement ou encore à des formulations similaires s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité. » En premier lieu, le Conseil d'État donne à considérer que le texte proposé par l'amendement 7, point 7°, diffère du texte de l'article 7, paragraphe 2, alinéa 3, repris au texte coordonné, joint aux amendements. En deuxième lieu et pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les aides individuelles visées, à savoir la prime d'acquisition et la prime de construction. Finalement, au vu de l'imprécision de la notion de « formulations similaires », qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande encore sous peine d'opposition formelle soit de faire abstraction de cette formulation soit de préciser les « formulations similaires » visées.

Article 8 (6 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous revue porte sur la concession des terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose.

Dans un souci d'une meilleure lisibilité de l'article sous examen, le Conseil d'État recommande de compléter l'alinéa 1er, en ce sens que le promoteur public concède sous forme d'emphytéose le terrain « ou la quote-part terrain » sur lequel le logement est construit pour être en phase d'un point de vue terminologique avec l'alinéa 2.

Toujours dans un souci d'une meilleure lisibilité, le Conseil d'État recommande de fusionner l'alinéa 2 avec l'alinéa dernier.

L'alinéa 3 prévoit qu'« en cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit ». Étant donné que le Code civil règle la matière des successions et prévoit en son article 724 que « [p]ar le seul effet de l'ouverture de la succession tous les biens du défunt sont transmis à ses héritiers, qui sont tenus de toutes ses dettes et charges », l'alinéa 3 est à omettre pour être superfétatoire.

L'alinéa 5 dispose qu'« [u]n règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements. » Le Conseil d'État rappelle que la matière traitée en l'espèce relève d'une matière réservée à la loi en vertu de l'article 11, paragraphe 5. D'après l'arrêt n° 00177 du 3 mars 2023 de la Cour constitutionnelle[2], l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution exige que dans ces matières « la fixation des objectifs des mesures d'exécution doit être clairement énoncée, de même que les conditions auxquelles elles sont, le cas échéant, soumises. L'orientation et l'encadrement du pouvoir exécutif doivent, en tout état de cause, être consistants, précis et lisibles, l'essentiel des dispositions afférentes étant appelé à figurer dans la loi ». Or, en l'espèce, un cadre légal répondant à ces critères fait défaut. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition sous avis. Une solution pourrait consister en prévoyant le cadre relatif à la détermination de ces modalités de fixation au niveau de la loi tout en reléguant les éléments moins essentiels au pouvoir réglementaire du Grand-Duc.

Finalement, le Conseil d'État attire l'attention des auteurs sur le fait que le projet de règlement grand-ducal n° 61.148 prévoit, contrairement au projet de loi sous avis, que non seulement les acquéreurs des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, mais également les ayants droit doivent payer cette redevance. Partant, il y a lieu de les inclure lors de la modification de l'alinéa 5 qui s'impose en raison de l'opposition formelle formulée à son égard.

Article 9 (7 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur le droit de rachat du promoteur public des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayants droit.

Il convient de relever que l'article sous avis emploie indistinctement les termes « acquéreurs successifs ou leurs ayants-droits » (alinéa 1er), « acquéreurs » (alinéa 5), « personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat » (alinéa 5), « acquéreur » (alinéa 5) et « propriétaire du logement » (alinéa 6). Dans un souci de cohérence interne, le Conseil d'État recommande aux auteurs d'harmoniser la terminologie employée.

Le Conseil d'État tient à signaler que l'article sous examen se limite à instituer le principe d'un droit de rachat au profit des promoteurs publics, sans pour autant en prévoir les modalités d'exercice, si ce n'est de prévoir à l'alinéa 6 que « le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant

---

2 Arrêt de la Cour constitutionnelle n° 00177 du 3 mars 2023 (Mém. A, n° 127 du 10 mars 2023).

réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre ». Le Conseil d'État tient à relever que la mise en place d'un droit de rachat constitue une entrave à la libre disposition de ses biens par le propriétaire. Il est rappelé à cet égard qu'une ingérence dans le droit de propriété doit « présente[r] une certaine qualité, celle d'être compatible avec la prééminence du droit et d'offrir des garanties contre l'arbitraire[3] ». Le principe de légalité présuppose également l'existence de normes de droit interne suffisamment accessibles, précises et prévisibles dans leur application[4]. Au vu de l'imprécision du cadre légal découlant de l'absence de critères clairs encadrant le droit de rachat du promoteur public, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition sous examen qui est source d'insécurité juridique et qui porte atteinte à l'article 1er du Protocole n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales qui requiert notamment que toute ingérence dans le droit de propriété soit prévue par la loi.

Article 10 (8 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur l'obligation d'occupation des acquéreurs d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré.

L'alinéa 2 permet au promoteur public de dispenser les acquéreurs voire les ayants droit de l'obligation d'occupation prévue à l'alinéa 1er. Le Conseil d'État se demande si cette décision ne devrait pas plutôt revenir au ministre.

En ce qui concerne l'alinéa 3 qui prévoit que « si après l'acte authentique de vente, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente », le Conseil d'État se doit de relever que cette disposition est à adapter, alors qu'il faut laisser à l'acquéreur suffisamment de temps après la signature de l'acte authentique de vente pour lui permettre d'occuper le bien acquis, cela d'autant plus en cas d'immeuble à construire ou en voie de construction. Le Conseil d'État suggère de donner un délai de deux ans, délai qui est également prévu dans le cadre du « Bëllegen Akt ».

Article 11 (9 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur la participation financière de l'État pour la réalisation de logements destinés à la location abordable.

Le paragraphe 2 détermine le taux maximal de la participation financière de l'État à accorder au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la location abordable. Le paragraphe 3 détermine le taux maximal de la participation financière de l'État pour la réalisation de logements innovateurs et le paragraphe 4 celui pour la réalisation de logements résilients au changement climatique. À cet égard, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition formelle, de supprimer aux paragraphes 2, 3 et 4, alinéa 1er, le terme « maximal » et de compléter le paragraphe 2 par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires » et d'insérer aux paragraphes 3 et 4, alinéa 1er, les termes « et sous réserve des crédits budgétaires » après respectivement les termes « logements innovateurs » et « changement climatique ».

Quant au paragraphe 4, l'alinéa 2, qui prévoit que « [l]e caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission », le Conseil d'État constate que, faute pour les auteurs de déterminer ce qu'il faut entendre par la notion de « caractère résilient », le pouvoir d'appréciation du ministre quant au caractère résilient au changement climatique des logements destinés à la location abordable n'est encadré par aucun critère. En renvoyant à ses considérations générales, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter le paragraphe 4, alinéa 2, par une disposition qui détermine la notion de « caractère résilient » en s'inspirant de la définition figurant à l'article 4, paragraphe 3, alinéa 2, deuxième phrase.

En ce qui concerne le paragraphe 5, point 2°, qui prévoit que les logements doivent répondre aux « conditions de construction et d'équipement prévues à l'article 14 », le Conseil d'État renvoie aux observations formulées à l'endroit de l'article 4, paragraphe 4, point 2°.

---

3 Arrêt de la CEDH, Vistiņš et Perepjolkins c. Lettonie [GC], du 25 octobre 2012, n°71243/01, § 96.

4 Arrêt de la CEDH, Beyeler c. Italie [GC], du 5 janvier 2000, n° 33202/96, § 109.

Article 12 (10 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen détermine ce qu'il faut entendre par la notion de « logements destinés à la location abordable » en prévoyant qu'ils relèvent de la catégorie de « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

Si les « logements dédiés » sont définis au paragraphe 2, les « logements tous publics » ne sont toutefois pas définis à l'article sous examen. Le Conseil d'État constate que selon le commentaire portant sur l'amendement 9, les logements tous publics « sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie „logements dédiés“ ». Le défaut d'une telle définition étant source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'insérer entre les paragraphes 1er et 2 actuels un nouveau paragraphe 2 qui dispose ce qui suit :

> « (2) Les « logements tous publics » sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés » ».

Le paragraphe 2, point 6°, quant à lui porte sur les « logements dédiés aux membres d'une société coopérative ». Selon le commentaire relatif à l'amendement 9, sont visés par cette notion des « logements mis en œuvre par des promoteurs sociaux „spécifiques“ ». Le Conseil d'État comprend ainsi que le point 6° vise les seules sociétés coopératives qui agissent en tant que promoteur social. Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter le point 6° en ce sens.

En outre, le Conseil d'État s'interroge sur les raisons qui justifieraient un traitement différent des membres d'une société coopérative par rapport aux personnes qui relèvent des conditions d'attribution relatives aux logements tous publics et estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 10*bis* de la Constitution. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité, il est recommandé d'intégrer l'article 12 à l'article 11 en tant qu'alinéa 2 du paragraphe 1er. Si le Conseil était suivi dans sa proposition, il conviendrait d'adapter les références à l'article 12 au sein du dispositif sous examen.

Le paragraphe 3, alinéa 1er, détermine le taux maximal de la participation financière de l'État accordée au promoteur public pour la réalisation de logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et aux personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire. À cet égard, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition formelle, de supprimer le terme « maximal » et de compléter ledit paragraphe par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires ».

Le paragraphe 3, alinéa 2, prévoit que les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et aux personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ne tombent pas sous les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. Le Conseil d'État considère que cette manière de procéder se heurte au principe de l'égalité devant la loi tel qu'inscrit à l'article 10*bis* de la Constitution. Selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle[5] relative à l'article 10*bis*, le législateur peut, sans violer le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi, soumettre certaines catégories de personnes à des régimes légaux différents à la condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but. Le Conseil d'État ne voit toutefois aucune raison objective, les explications fournies par les auteurs à l'endroit du commentaire de l'amendement n° 9 ne donnant pas satisfaction au Conseil d'État, justifiant une différence de traitement entre les demandeurs de protection internationale, les réfugiés ou les personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et les autres personnes pouvant bénéficier d'un logement destiné à la location abordable. Il doit, par conséquent, s'opposer formellement au paragraphe 3, alinéa 2.

---

5 Arrêt de la Cour constitutionnelle n° 159 du 13 novembre 2020 (Mém. A – n° 921 du 20 novembre 2020).

Article 13 (11 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable.

En ce qui concerne le paragraphe 1er, alinéa 2, le Conseil d'État constate que celui-ci reste muet quant au recouvrement par le ministre des sommes payées par celui-ci au promoteur social en lieu et place du bailleur social. Partant, il demande de compléter l'alinéa 2 par une disposition prévoyant que le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

Concernant le paragraphe 2, et à l'instar de ce qui est prévu à l'article 40, paragraphe 2, le Conseil d'État estime qu'il convient de remplacer le terme « audit » par le terme « analyse ».

Au paragraphe 5, alinéa 2, et en renvoyant aux considérations générales concernant l'emploi du terme « pouvoir » dans le cadre d'octroi de droits par le ministre, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, que les termes « peut, sur demande du promoteur social, être échelonnée » sont remplacés par les termes « est, sur demande du promoteur social, échelonnée ».

Article 14 (12 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous avis détermine les coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables.

Dans la mesure où, selon l'article 5, l'article sous examen s'applique également aux logements destinés à la vente à coût modéré, l'intitulé est à reformuler de la manière suivante : « Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente abordable, des logements destinés à la vente à coût modéré et des logements destinés à la location abordable ».

Le paragraphe 2, dernier alinéa, dispose que « [p]our les coûts de viabilisation particulière visés à l'alinéa 1er, point 2°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. » Le Conseil d'État estime que la condition de « la complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social » doit davantage être précisée pour écarter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre. S'ajoute à cela que le terme « pouvoir » est également susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre. Au vu des développements formulés aux considérations générales relatifs au pouvoir discrétionnaire du ministre, le Conseil d'État doit dès lors s'opposer formellement à l'égard du paragraphe 2, dernier alinéa. Ces observations ainsi que l'opposition formelle formulée ci-avant valent également pour le paragraphe 3, alinéas 1er, point 3°, et 2, le paragraphe 5, alinéa 1er, point 1°, alinéa 3, et le paragraphe 6, alinéa 2.

Par ailleurs, et pour une meilleure lisibilité du texte de l'article sous examen, il convient soit de déplacer l'alinéa 2 du paragraphe 3 relatif au point 1° après ce point soit d'intégrer la deuxième phrase de l'alinéa 1er, point 3°, dans l'alinéa 2 en prévoyant que « [p]our les coûts de viabilisation ordinaires visés au point 1° ainsi que pour les coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol dans le sens vertical et horizontal nécessaires à l'aménagement de logements visés au point 3°, sur la base d'une demande dûment motivée […] ».

Le Conseil d'État tient encore à relever que la notion de « logements abordables locatifs » reprise au paragraphe 6 n'est pas définie par la loi en projet sous avis. Le Conseil d'État constate que la notion de « logement destiné à la location abordable » est toutefois employée au paragraphe 1er, alinéa 1er, point 5°, de l'article sous examen. Dans un souci de cohérence interne du texte sous examen, le Conseil d'État demande de remplacer les termes « logements locatifs abordables » par ceux de « logements destinés à la location abordable ».

Le paragraphe 7 prévoit qu'« [u]n règlement grand-ducal précise les modalités de mise en œuvre, les méthodes d'évaluation et les modalités de fixation des montants plafonds des points énumérés aux paragraphes 2 à 6. Le règlement grand-ducal fixe des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6. » Dans la mesure où le paragraphe 7, alinéa 3, détermine les critères selon lesquels l'évaluation des montants plafonds est effectuée, le Conseil d'État s'interroge sur la nécessité de renvoyer à un règlement grand-ducal pour la précision des « méthodes d'évaluation ». Si un tel renvoi devait effectivement être superfétatoire, les termes « , les méthodes d'évaluation » seraient alors à omettre.

Article 15 (13 selon le Conseil d'Etat)

L'alinéa 4, deuxième phrase, dispose que « [l]e loyer mensuel d'un emplacement ne peut pas dépasser 200 euros à la valeur 855,62 d'application de l'échelle mobile des salaires. » Le Conseil d'État comprend que les montants versés sont indexés et varient donc à chaque variation de l'échelle mobile

des salaires. Si cette lecture se confirme, il recommande néanmoins aux auteurs de prévoir dans une phrase explicitement que les montants visés sont indexés et varient en fonction de l'évolution de l'échelle mobile des salaires.

Article 16 (14 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen prévoit que « [s]i le promoteur social de logements destinés à la location abordable paye une redevance d'emphytéose unique, la participation financière prend la forme d'une participation unique. Si le promoteur paye des redevances d'emphytéose annuelles, la participation financière prend la forme de participations annuelles ». Dans la mesure où ceci traduit une évidence, l'article sous examen est à supprimer.

Article 17 (14 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 18 (15 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur les participations financières pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré.

Le Conseil d'État demande aux auteurs de compléter l'article sous examen afin de préciser par qui cette participation financière est accordée.

En outre, le Conseil d'État demande d'omettre le terme « maximal » pour être dépourvu de plus-value normative au vu de l'emploi des termes « sous réserve des crédits budgétaires ».

Article 19 (16 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen a trait à la procédure de demande du promoteur social en vue de l'obtention d'une participation financière de l'État.

Le paragraphe 1er, alinéa 2, dispose que le délai de forclusion de deux ans y prévu peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social, sans pour autant déterminer des critères sur lesquels le ministre se base pour accorder cette prorogation ou pour en fixer la durée. En renvoyant aux considérations générales et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire du ministre, le Conseil d'État demande aux auteurs, sous peine d'opposition formelle, de prévoir des critères permettant d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre ainsi que la durée la prorogation du délai de forclusion, en omettant le terme « pouvoir ».

Au paragraphe 2, point 2°, lettre c), le Conseil d'État se demande ce que les auteurs entendent par les termes « le cas échéant spécifique » et si ces termes ne sont pas à supprimer pour être superfétatoires.

Le paragraphe 3, alinéa 2, dispose ce qui suit : « Le promoteur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales. » Le Conseil donne à considérer que, dans la mesure où la disposition sous revue prévoit que le « promoteur social donne l'accord préalable », le consentement à donner par le promoteur social n'est pas libre. En effet, tel que la disposition est libellée, le promoteur social n'a pas d'autre choix que de donner son consentement à la vérification à effectuer par le ministre. Partant, le Conseil d'État demande de faire abstraction de l'accord préalable du promoteur social. Concernant la finalité de la vérification que le ministre est censé effectuer, à savoir le fait que le promoteur social « ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales », et tout en sachant que ces termes sont employés dans la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, le Conseil d'État s'interroge sur le sens à donner à ces termes. Est visé par ces termes le seul défaut de paiement des charges fiscales et sociales ? Ou couvrent-ils également le paiement tardif de ces charges et la fraude fiscale ? Au vu des interrogations qui précèdent, le Conseil d'État estime qu'il serait utile de préciser davantage ces termes.

Article 20 (17 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous revue porte sur la procédure d'octroi d'une participation financière prévue par la future loi.

Le Conseil d'État note que selon le paragraphe 1er, le ministre examine entre autres la demande de participation financière en fonction des « orientations en matière de politique du logement arrêtées par le Gouvernement ». Le Conseil d'État rappelle que le régime d'aides instauré par le projet de loi sous examen relève des matières réservées à la loi en vertu des articles 11, paragraphe 5, 99 et 103 de la Constitution et que dans ces matières, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limite pour prendre des décisions. Dans la mesure où l'octroi d'une participation financière en fonction des « orientations en matière de politique du logement arrêtées par le Gouvernement » confère toutefois un pouvoir d'appréciation sans limite au ministre, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 1er.

D'après le commentaire portant sur le paragraphe 2 de l'article sous examen, le ministre prend une décision sur base de l'avis d'une commission composée de collaborateurs en charge des dossiers d'aides à la pierre. Le Conseil d'État constate que l'article sous examen est muet quant à une telle décision par le ministre de la demande de participation financière présentée par le promoteur social. Or, il est évident qu'une telle décision ayant pour conséquence la non-conclusion d'une convention soit inscrite dans le texte de loi, ne serait-ce que pour permettre à l'administré d'en saisir le tribunal administratif. Partant, le Conseil d'État demande que la disposition sous examen soit amendée en ce sens.

Article 21 (18 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur la conclusion d'une convention entre l'État et le promoteur social qui « rappelle l'affectation à la vente ou à la location des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi et le montant maximum de la participation étatique pour le projet en question, tout comme les droits et les obligations principales du promoteur social ainsi que les droits de contrôle de l'État. »

Le Conseil d'État tient à signaler que s'agissant d'un régime d'octroi de participation financière, octroi lié au respect de certaines conditions, l'instrument de l'acte administratif unilatéral est plus indiqué que celui de la convention. Il doute d'ailleurs que la convention à conclure fasse l'objet de négociations entre parties, de sorte qu'elle constituera en réalité une convention d'adhésion relevant plutôt du contentieux administratif. Dans le cadre constitutionnel actuel, le « cocontractant » public devra agir devant le juge civil. Or, d'après l'article 98 de la Constitution révisée, qui entrera en vigueur le 1er juillet 2023, le juge civil ne disposera plus d'une compétence exclusive pour connaître des contestations qui ont pour objet des droits civils. Rien n'empêche à l'avenir le législateur de soumettre au juge administratif les litiges ayant pour objet des conventions conclues par les autorités publiques en agissant *jure imperii*, à savoir dans l'exercice de leurs pouvoirs de puissance publique. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État propose aux auteurs de compléter l'article sous examen par une disposition qui prévoit que les contestations découlant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif, en s'inspirant du texte de l'article 10, alinéa 1er, de la loi modifiée du 25 mars 2015 déterminant le régime et les indemnités des employés de l'État[6]. Cette approche permettra de charger la même juridiction de la décision de refus de la demande de participation financière et des contestations découlant de la convention.

En outre, le Conseil d'État demande d'omettre, à l'alinéa 2, le terme « maximum » pour être sans apport normatif.

Article 22 (19 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur la durée de la convention avec le promoteur social.

Les durées prévues aux paragraphes 1er, alinéa 1er, et 2, alinéa 1er, doivent être respectées « sauf dispense accordée par le ministre ». Le Conseil d'État constate que ces dispenses ne sont encadrées d'aucun critère et renvoie aux observations formulées aux considérations générales à l'égard du pouvoir discrétionnaire du ministre dans une matière réservée à la loi pour s'opposer formellement aux dispositions précitées.

Cette même observation vaut pour le paragraphe 1er, alinéa 2, qui prévoit qu'après dix ans après la signature de la convention, et après demande dûment motivée et approuvée par le ministre, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable et

---

6 L'article 10, alinéa 1er, de la loi modifiée du 25 mars 2015 déterminant le régime et les indemnités des employés de l'État prévoit ce qui suit : « Les contestations résultant du contrat d'emploi, de la rémunération et des sanctions et mesures disciplinaires sont de la compétence du tribunal administratif, statuant comme juge du fond. »

affecter à la location abordable un logement destiné initialement à la vente abordable. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit également s'opposer formellement au paragraphe 1er, alinéa 2.

Le Conseil d'État s'interroge encore sur le sort des locataires qui habitent dans le logement en cas de dispense accordée par le ministre.

Article 23 (20 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen a trait au droit de préemption de l'État ainsi qu'aux restrictions de cession des logements destinés à la location abordable ainsi des terrains accueillants des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré.

L'alinéa 4 dispose que « [l]'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir l'affectation des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pendant la durée restante de l'emphytéose. » Concernant le « maintien » de l'affectation des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, le Conseil d'État tient à relever que selon les articles qui précèdent ce ne sont pas des terrains qui sont affectés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, mais des logements. Partant, les termes « maintenir l'affectation » sont à adapter.

L'alinéa 5 prévoit que dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et donne son accord au projet de cession, la cession doit être réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. Le Conseil d'État se doit de constater que l'alinéa 5 ne prévoit aucune conséquence liée à un défaut de cession par le promoteur social dans le délai prescrit des douze mois. Le commentaire des articles se limite à expliquer qu'« il est considéré qu'une période de 12 mois dépassée, les éléments à la base de la décision de l'État de renoncer à son droit de préemption sont susceptibles d'avoir changé dans une mesure telle que l'État ne prendrait plus la même décision, de sorte que le dossier doit être examiné à nouveau. » Faute de prévoir les conséquences qui résultent du fait que le promoteur social n'a pas réalisé la cession dans les douze mois de l'accord donné par l'État, le texte de l'alinéa 5 crée une insécurité juridique. En effet, le droit de préemption renaîtra-t-il après l'écoulement du délai imparti ? Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 5.

Le Conseil d'État constate que la notion de « nullité d'ordre public » employée à l'alinéa 6 est impropre. Partant, il demande de remplacer la notion de « nullité d'ordre public » par celle de « nullité absolue ».

Article 24 (21 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur le contrôle de la convention par le ministre.

À l'alinéa 3, les auteurs emploient les termes « personnes chargées du contrôle ». Dans un souci de meilleure lisibilité, le Conseil d'État suggère de compléter ces termes par les termes « par le ministre ».

Concernant le dernier alinéa, le Conseil d'État renvoie aux observations formulées à l'égard de l'article 19, paragraphe 3, alinéa 2.

Article 25 (22 selon le Conseil d'Etat)

En ce qui concerne le paragraphe 1er, le Conseil d'État tient à signaler que les termes « dûment justifiés » sont à supprimer pour être sans apport normatif.

Le paragraphe 3 dispose que le délai de forclusion de deux ans y prévu peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social. S'agissant d'une matière réservée à la loi et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, il convient, sous peine d'opposition formelle, de déterminer dans le projet de loi sous examen des critères permettant d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre ainsi que la durée de la prorogation du délai de forclusion, en omettant le terme « pouvoir ».

Article 26 (23 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen a trait à la perte du bénéfice des participations et à leur remboursement.

Il convient de relever que le paragraphe 1er est le seul paragraphe qui détermine l'entité à laquelle le promoteur social doit rembourser les participations financières. Se pose dès lors la question de savoir

à qui le promoteur social doit rembourser les participations financières dans les autres cas de pertes prévues aux paragraphes 3 et 4. S'il s'agit également du Fonds spécial de soutien au développement du logement, le Conseil d'État suggère aux auteurs de transformer la dernière phrase du paragraphe 1er en un paragraphe à part qu'il conviendrait alors d'insérer *in fine* de l'article sous examen.

Le paragraphe 2 prévoit que « [l]es participations financières ne sont pas perdues lorsque l'aliénation, l'abandon ou le changement d'affectation ont été approuvés préalablement par le ministre et sont la conséquence de force majeure ou de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social. » À cet égard se pose la question de savoir comment le ministre peut donner un accord préalable en cas de force majeure dans la mesure où la notion de « force majeure » implique une imprévisibilité des faits.

Concernant le paragraphe 3, le Conseil d'État considère qu'une disposition prévoyant que « [l]es participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclaration[s] que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes » est superfétatoire, étant donné que, pour ce qui est des fonds perçus indûment sur base de déclarations incomplètes ou fausses et en vertu de l'adage *fraus omnia corrumpit*, une décision obtenue par fraude est susceptible d'être révoquée, voire retirée à tout moment, étant donné qu'un avantage obtenu par fraude ne saurait créer des droits, ou acquérir un caractère définitif à l'égard du fraudeur[7].

Le paragraphe 4 dispose que les participations financières sont perdues sauf dispense accordée par le ministre, sans encadrer cette exception d'un quelconque critère. Ledit paragraphe emploie encore le terme « pouvoir » lorsqu'il prévoit que « les dispenses peuvent être accordées pour un délai de cinq ans, renouvelable ». Au vu des développements qui précèdent, et en renvoyant à ses considérations générales relatives au pouvoir discrétionnaire du ministre, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition sous examen.

Article 27 (24 selon le Conseil d'Etat)

Si l'article sous examen devait également viser les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente à coût modéré, il serait à reformuler comme suit : « Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente abordable, de la vente à coût modéré et de la location abordable […]. »

Article 28 (25 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'État demande aux auteurs de supprimer l'alinéa 2 en ce qu'il est dépourvu de plus-value normative.

Article 29 (26 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur l'inscription hypothécaire sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées par l'État.

En ce qui concerne l'alinéa 1er, il convient de noter que celui-ci ne vise pas les participations financières octroyées en vertu de l'article 12, paragraphe 3, à savoir celles pour la réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire. Si l'intention des auteurs était d'inscrire également une hypothèque légale pour ces logements, il conviendrait d'ajouter l'article 12, paragraphe 3, à la liste des articles visés, sauf pour les auteurs à donner suite à la proposition du Conseil d'État d'intégrer l'article 12 à l'article 11.

Par ailleurs, à l'alinéa 1er, il convient de préciser que les participations financières ne doivent être remboursées que dans le seul cas où le promoteur social est fautif. En effet, tel que l'alinéa 1er est libellé on pourrait considérer que la restitution des participations financières est due en tout état de cause.

Article 30 (27 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'État demande de supprimer le dernier alinéa de l'article sous examen pour être superfétatoire.

---

7 Voir, dans le même sens, Avis du Conseil d'État N° CE 61.258 du 23 décembre 2022, (doc. parl n° 8111[2]), p.5.

Article 31 (28 selon le Conseil d'Etat)

Le paragraphe 1er prévoit que « [l] bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54. » Ladite disposition est inintelligible, alors qu'il est impossible de savoir quelles obligations légales sont visées. Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les obligations légales visées.

L'article sous avis a trait à l'attribution des logements par le bailleur social et prévoit au paragraphe 2 que le bailleur nomme « une commission consultative » avant l'attribution d'un logement ou d'un relogement dont la composition et le fonctionnement sont déterminés par règlement grand-ducal. Tel que le paragraphe 2, alinéa 1er, est libellé, on pourrait considérer que la commission ainsi instituée est une commission nommée pour un terme non autrement défini, avec les mêmes membres quel que soit le bailleur social concerné et non pas « une commission consultative » par bailleur social. À la lecture du projet de règlement grand-ducal n° 61.149, le Conseil d'État constate toutefois que chaque bailleur social doit nommer sa propre commission. Dans un souci de transparence, le Conseil d'État suggère, de remplacer les termes « Le bailleur social » par les termes « Chaque bailleur social ».

Articles 32 et 33 (articles 29 et 30 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 34 (31 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen définit les conditions à remplir par le bailleur social en vue de son agrément.

Concernant le paragraphe 2, phrase liminaire, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées aux considérations générales pour demander aux auteurs, sous peine d'opposition formelle, de faire abstraction du verbe « pouvoir » et d'écrire « Le bailleur social est agréé s'il remplit les conditions suivantes : ».

Le paragraphe 2 détermine les conditions en vue de l'obtention de l'agrément en visant au point 1° la qualification professionnelle d'au moins un des « responsables des personnes morales en charge des missions énumérées à l'article 30 ». Selon le paragraphe 3, si le bailleur social gère moins de trente logements abordables, la qualification professionnelle reprise au paragraphe 2, point 1°, doit être remplie par au moins un des membres du conseil d'administration si cette qualification n'est pas remplie par le personnel du bailleur social. Le Conseil d'État comprend ainsi que le responsable visé au paragraphe 2, point 1°, doit, à l'exception du cas prévu au paragraphe 3, être un membre du personnel du bailleur social. Cette compréhension est corroborée par le commentaire des articles qui prévoit que les responsables font partie du personnel[8] ainsi que par le point 5° du paragraphe sous examen. Cette précision fait toutefois défaut au paragraphe 2, point 1°. Au vu de cette incohérence, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 2, point 1°.

Le Conseil d'État tient à signaler que le paragraphe 2, point 5°, n'est pas suffisamment précis en ce qu'il exige « des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure appropriés et du personnel qualifié en nombre suffisant ». En effet, la disposition sous revue ne fournit aucune précision par rapport à ce qu'il faut entendre par « appropriée » et « en nombre suffisant ». Face à cette imprécision, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de faire abstraction des termes « appropriés » et « en nombre suffisant ».

En ce qui concerne le paragraphe 3, le Conseil d'État signale que les termes « ou de son équivalent » sont entachés d'imprécision. Partant, au vu de cette imprécision, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, soit de faire abstraction de ces termes, soit d'y apporter des précisions.

Article 35 (32 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur l'honorabilité professionnelle du bailleur social.

---

8 Page 98 du commentaire des articles portant sur le projet de loi initial.

L'alinéa 1er prévoit que « [l]'honorabilité professionnelle s'apprécie sur base des antécédents judiciaires des responsables, des informations obtenues auprès du Ministère public de tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans […] ». En visant la communication « des informations obtenues auprès du Ministère public » ainsi que de « tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans », les auteurs dépassent la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social. De l'avis du Conseil d'État, cette communication devrait se limiter aux informations et éléments affectant l'honorabilité professionnelle dans les conditions prévues au chapitre 3 de la loi en projet. De ce qui précède, le Conseil d'État conclut que l'alinéa 1er est contraire au principe de minimisation des données prévu à l'article 5, paragraphe 1er, lettre c), du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), ci-après « RGPD », ainsi qu'à l'article 11, paragraphe 3, de la Constitution, qui prévoit que « l'État garantit la protection de la vie privée, sauf les exceptions fixées par la loi ». Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 1er de l'article sous examen.

Pour le surplus et dans la mesure où l'alinéa 1er vise à apprécier l'honorabilité professionnelle des « responsables », le Conseil d'État demande encore aux auteurs de déplacer les termes « des responsables » après ceux de « L'honorabilité professionnelle », en écrivant : « L'honorabilité professionnelle des responsables […] ».

En outre, le Conseil d'État constate que les auteurs emploient, aux alinéas 2 à 4, erronément les termes « ou un membre du personnel du service », et demande leur suppression.

Finalement, si l'honorabilité professionnelle des responsables en charge des missions énumérées à l'article 30 devait être une des conditions d'attribution de l'agrément du bailleur social, il y aurait lieu d'insérer cette condition à l'article 34, paragraphe 2.

Article 36 (33 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen a trait à la demande d'agrément du bailleur social.

Au paragraphe 2, qui porte sur les informations à fournir par la personne morale de droit privé, le Conseil d'État se demande ce que les auteurs entendent par « autres personnes dirigeantes ».

Ensuite, le Conseil d'État estime que le paragraphe 3 ne devrait pas seulement faire référence à l'article 34, mais également à l'article 35.

Le paragraphe 4 prévoit qu'« un nouvel agrément est demandé si les conditions sur la base desquelles un agrément a été accordé ont changé ». Le Conseil d'État se demande si la disposition sous examen implique qu'en cas de changement de responsable, un nouvel agrément doit être sollicité. Le Conseil d'État note à cet égard que l'article 37 de la loi en projet, qui a trait au retrait de l'agrément, ne couvre pas l'hypothèse d'un changement des conditions, mais seulement celle dans laquelle une ou plusieurs conditions ne sont plus remplies. De l'avis du Conseil d'État, le cas échéant, il ne faudrait pas requérir un nouvel agrément, mais plutôt une modification de l'agrément.

Concernant la première phrase du paragraphe 5 et faute pour celle-ci d'encadrer le pouvoir du ministre relatif à la durée de l'agrément effectivement retenue, en ce que la disposition sous revue prévoit que l'agrément est d'une durée « maximale de cinq ans, sauf décision contraire motivée du ministre », le Conseil d'État doit s'y opposer formellement.

Article 37 (34 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous revue fixe les règles applicables au retrait de l'agrément ministériel délivré aux bailleurs sociaux.

Le paragraphe 1er, alinéa 4, dispose que « [t]outefois, sauf en cas de faute grave, le retrait ne peut intervenir qu'après une mise en demeure du ministre invitant le bailleur social à se conformer, dans un délai allant, selon les circonstances, de huit jours à une année, aux conditions légales et réglementaires, et qu'après que le bailleur social ait été entendu. » Bien que la notion de « faute grave » est dans d'autres domaines clairement circonscrite en vertu de la jurisprudence, le Conseil d'État s'interroge sur ce qu'il faut entendre par la notion de « faute grave » dans le cadre de la disposition sous examen. En effet, se pose la question de savoir quelle faute devrait être commise par le bailleur social

pour que son agrément soit immédiatement retiré. Au vu de ce qui précède et pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 1er, alinéa 4.

Le paragraphe 1er, alinéa 6, prévoit expressément que « les décisions de retrait sont prises par arrêté ministériel ». Le Conseil d'État note que cette précision n'est pas apportée par rapport aux décisions de délivrance et conseille dès lors aux auteurs de supprimer cette précision à cet endroit ou bien de compléter la procédure de délivrance par cette précision.

En ce qui concerne le paragraphe 2, le Conseil d'État estime qu'il est mal formulé en ce qu'il détermine que l'agrément a été retiré au « service », alors que, d'une part, la notion de « service » n'est pas employée par le projet de loi sous examen et, d'autre part, l'agrément n'est pas accordé au « service », mais au bailleur social.

Article 38 (35 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 39 (36 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen est superflu dans la mesure où l'article 458 du Code pénal s'applique nécessairement aux personnes y visées. Partant, il est à omettre.

Pour le surplus, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 34 concernant la notion de « responsable des personnes morales en charge des missions énumérées à l'article 30 » pour attirer l'attention des auteurs sur la nécessité de remplacer le terme « leur » par le terme « son » dans le cas où les « responsables » devraient effectivement faire partie du personnel du bailleur social.

Article 40 (36 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous revue porte sur la compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social.

La disposition prévue au paragraphe 2, alinéa 6, fait double emploi avec celle prévue au paragraphe 3, alinéa 3. Dans la mesure où ladite disposition trouve mieux sa place au paragraphe 3, il convient de supprimer le paragraphe 2, alinéa 6, et de remplacer au paragraphe 3, alinéa 3, les termes « peut préciser » par le terme « précise ».

Article 41 (37 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen a trait à la procédure de demande en vue de l'obtention de la compensation pour le bailleur social.

En ce qui concerne l'emploi du terme « pouvoir » au paragraphe 2, alinéa 3, qui prévoit qu'« [u]n modèle du rapport financier annuel mentionné au point 5° peut être défini par règlement grand-ducal », le Conseil d'État donne à considérer que s'il est effectivement prévu de prendre le règlement grand-ducal visé au paragraphe 2, alinéa 3, il convient de remplacer les termes « peut être défini » par les termes « est défini ».

Concernant le paragraphe 2 (3 selon le Conseil d'État), alinéa 2, le Conseil d'État renvoie aux observations formulées à l'égard de l'article 19, paragraphe 3, alinéa 2.

Article 42 (38 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur la procédure d'octroi de la compensation de service public.

Concernant le paragraphe 1er, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 20, pour demander aux auteurs d'insérer une disposition à l'article sous examen prévoyant que le ministre prend une décision de refus lorsqu'il n'entend pas conclure la convention mentionnée à l'article 43 avec le bailleur social.

Le Conseil d'État s'interroge encore si le défaut par un bailleur social de régler ses charges fiscales et sociales a un impact sur la validité de l'agrément ministériel dont il est titulaire.

Article 43 (39 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous revue prévoit la conclusion d'une convention entre le bailleur social et l'État.

À l'instar de ce qu'il propose à l'endroit de l'article 21, le Conseil d'État suggère aux auteurs de compléter l'article sous examen par une disposition prévoyant que les contestations découlant de la

convention à conclure entre le bailleur social et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

Article 44 (40 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur le contrôle de la convention par le ministre.

Les alinéas 2, deuxième phrase, et 4 ont erronément recours au terme « promoteur ». Ledit terme est à remplacer par celui de « bailleur social ».

Ensuite, le Conseil d'État note que les auteurs emploient à l'alinéa 3 les termes « personnes chargées du contrôle ». Dans un souci de meilleure lisibilité, le Conseil d'État suggère de compléter ces termes par les termes « par le ministre ».

Finalement, et concernant l'alinéa dernier, le Conseil d'État renvoie aux observations formulées à l'égard de l'article 19, paragraphe 3, alinéa 2.

Article 45 (41 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur le versement de la compensation.

Le paragraphe 1er prévoit que la compensation est liquidée au plus tard le 30 septembre de chaque année. Quant au délai fixé pour la liquidation de la compensation, il est renvoyé à l'observation suivante que le Conseil d'État avait formulée dans son avis n° 60.356 du 17 novembre 2020[9] : « Le Conseil d'État tient à relever que l'alinéa 2 qui dispose que « [l]'octroi de la prime doit être fait pour le 15 septembre 2021 au plus tard » s'adresse au ministre ayant la Formation professionnelle dans ses attributions. À cet égard, il convient de noter qu'une telle disposition n'a pas sa place dans un texte de loi. Le Conseil d'État se demande, par ailleurs, ce qui se passe si l'octroi de la prime unique n'a pas été fait jusqu'au 15 septembre 2020 alors que la demande de la prime a bien été introduite dans le délai prévu à l'article 5. L'État engage-t-il alors sa responsabilité civile ? Au vu des interrogations qui se posent à l'égard de la disposition sous examen, le Conseil d'État demande de se limiter au seul délai de forclusion de la demande en vue de l'obtention de la prime unique. »

Article 46 (42 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur la perte du bénéfice de la compensation du bailleur social.

Le paragraphe 1er emploie erronément le terme « promoteur ». Partant, il convient de remplacer cette notion par celle de « bailleur social ».

Article 47 (43 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 48 (44 selon le Conseil d'Etat)

Dans un souci de cohérence interne de la loi en projet, le Conseil d'État demande d'aligner le délai prévu à l'article sous examen au délai prévu à l'article 28, à savoir dix ans.

Le Conseil d'État demande encore aux auteurs de supprimer l'alinéa 2 en ce qu'il est dépourvu de plus-value normative.

Article 49 (45 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen détermine le cadre de la gestion locative sociale.

À l'alinéa 3, le Conseil d'État constate que les auteurs précisent que l'État est représenté par le ministre lors de la signature de la convention, précision qui n'est apportée dans aucune autre disposition prévue dans la loi en projet et ayant trait à une convention à signer avec l'État.

Article 50 (46 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen a trait à la résiliation de la mise à disposition de logements dans le cadre de la gestion locative sociale.

Le Conseil d'État suggère aux auteurs de remplacer la notion de « délai de résiliation d'une mise à disposition », employée à plusieurs reprises dans la disposition sous revue, par la notion de « délai de préavis ».

---

9 Avis n° 60.356 du 17 novembre 2020 sur le projet de loi portant introduction d'une prime unique pour la promotion de l'apprentissage dans le domaine de la formation professionnelle.

Articles 51 et 52 (47 et 48 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 53 (article 49 selon le Conseil d'Etat)

Concernant l'alinéa 2, le Conseil d'État s'interroge sur l'utilité de prévoir un « ordre de priorité » si, selon l'alinéa 3, le bailleur social est libre d'attribuer le logement en fonction de l'enquête sociale qu'il effectue.

Le Conseil d'État tient à relever que la notion de « logements abordables locatifs » reprise à l'alinéa 4 n'est pas définie par la loi en projet sous avis. Dans un souci de cohérence interne du dispositif sous avis, le Conseil d'État demande de remplacer les termes « logements locatifs abordables » par ceux de « logements abordables au sens de l'article 11 ».

Ensuite, l'alinéa 4 dispose que la convention entre le bailleur social et l'État peut prévoir pour le bailleur social gérant plus de deux cents logements destinés à la location abordable la possibilité d'attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements de son parc de logements sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste prioritaire et que ce taux peut aller jusqu'à 25 pour cent pour le bailleur social gérant plus de cinq cents logements locatifs abordables. Le Conseil d'État rappelle que dans les matières réservées à la loi, en l'occurrence la lutte contre la pauvreté, la loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration. Ainsi, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de déterminer dans le projet de loi sous avis des critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste prioritaire, en omettant le terme « pouvoir ».

Article 54 (50 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 55 (51 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen détermine les critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire dans le cadre d'un bail abordable.

Le Conseil d'État note que la définition de la notion de « demandeur-locataire » reprise au paragraphe 1er, alinéa 2, n'est pas en phase avec celle reprise à l'article 3, point 5°. Partant, pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'aligner lesdites définitions.

Article 56 (52 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous avis porte sur la détermination du revenu dans le cadre d'un bail abordable.

Le paragraphe 1er dispose que « le revenu mensuel de la communauté domestique du candidat-locataire et du locataire est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II ». Le Conseil d'État constate que ce paragraphe n'est pas en phase avec l'article 55, paragraphe 3, qui détermine les conditions pour être locataire au titre d'un bail abordable, qui se limite à renvoyer à l'article 55, paragraphe 1er, points 2° et 4°. Le point 3° qui exige que les membres de la communauté domestique du demandeur-locataire remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 n'est dès lors pas visé. Par ailleurs, les auteurs expliquent au commentaire des articles ce qui suit : « Les conditions pour devenir candidat-locataire et pour rester locataires sont les mêmes, à l'exception de celle liée au seuil de revenu. Le locataire ne devra en effet pas quitter le logement dès que son revenu aura dépassé le seuil prévu pour le candidat-locataire. » S'ajoute à cela que l'annexe II auquel le paragraphe 1er de l'article sous avis renvoie se borne à déterminer le plafond d'éligibilité pour les candidats-locataires[10]. Au vu de ces incohérences, qui sont source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 1er de l'article sous examen.

10 Cf. également le cas 4 prévu au commentaire portant sur l'article 61 (Composantes du loyer abordable) qui donne un exemple du calcul du loyer brut des communautés domestiques qui vivent dans un logement abordable et dont les revenus progressent au-dessus du seuil d'éligibilité.

Ensuite, aux paragraphes 3 et 4, les auteurs utilisent le terme « demandeur » et non pas le terme « candidat-locataire » qui est notamment repris aux paragraphes 1er, 2 et 4. Le paragraphe 4 emploie à la fois le terme « demandeur » et celui de « candidat-locataire ». Dans un souci de cohérence et en soulignant que, conformément à l'article 55, paragraphe 1er, point 3°, c'est le demandeur-locataire qui doit remplir les conditions de revenu prévues à l'article sous examen pour devenir candidat-locataire, le Conseil d'État demande aux auteurs d'harmoniser la terminologie employée à l'endroit des dispositions sous examen.

Le paragraphe 5 prévoit que le « bailleur social peut, en cas de demande motivée du locataire et sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe 2, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire et n'étant pas membre de la famille du locataire au premier degré n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de 12 mois pour le calcul du revenu visé au paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentée ». À cet égard, le Conseil d'État tient à rappeler que selon l'article 55, paragraphe 3, les conditions de revenus ne s'appliquent pas au locataire, de sorte que l'exception créée par le paragraphe 5 semble être superfétatoire. Selon le commentaire portant sur l'article sous examen : « […]. Cette occupation par solidarité ne peut pas donner lieu à un relogement de la communauté domestique du locataire. » Ainsi, si l'objectif de la disposition sous avis est d'éviter que le locataire soit relogé pour défaut de correspondance entre le logement attribué et sa communauté domestique lorsqu'il accueille une personne par solidarité, le Conseil d'État est d'avis que cette disposition est à insérer à l'article 67 qui porte notamment sur le relogement.

Article 57 (53 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen détermine les critères d'attribution socio-économiques.

L'alinéa 2 prévoit qu'un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation des critères d'attribution visés à l'alinéa 1er. À cet égard, le Conseil d'État rappelle que la matière concernée relève d'une matière réservée à la loi en vertu de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution. Or, en l'espèce, un cadre légal répondant aux critères fixés par la Cour constitutionnelle dans son arrêt n° 00177 précité du 3 mars 2023 fait défaut. Partant, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition du paragraphe 1er, alinéa 2. Une solution pourrait consister à prévoir le cadre relatif à la détermination de ces modalités d'évaluation au niveau de la loi tout en reléguant les éléments moins essentiels au pouvoir réglementaire du Grand-Duc.

Pour le surplus, et quant à l'emploi, au paragraphe 1er, alinéa 2, du terme « pouvoir », il est renvoyé aux observations formulées à l'égard de l'article 41, paragraphe 2, alinéa 3.

Article 58 (54 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous avis détermine les critères d'attribution relatifs au logement vacant.

Le Conseil d'État demande que le terme « locataire », employé à l'alinéa 1er, point 3°, soit remplacé par la notion de « candidat-locataire ».

L'alinéa 2 prévoit qu'un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation de la correspondance visée à l'alinéa 1er. À cet égard, le Conseil d'État rappelle que la matière concernée relève d'une matière réservée à la loi en vertu de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution. Or, en l'espèce, un cadre légal répondant aux critères fixés par la Cour constitutionnelle dans son arrêt n° 00177 précité du 3 mars 2023 fait défaut. Partant, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition de l'alinéa 2. Tel que soulevé à l'article précédent, une solution pourrait consister à prévoir le cadre relatif à la détermination de ces modalités d'évaluation au niveau de la loi tout en reléguant les éléments moins essentiels au pouvoir réglementaire du Grand-Duc.

Article 59 (55 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous avis détermine les critères d'attribution évalués sur base d'une enquête sociale.

En ce qui concerne l'alinéa 2 qui prévoit qu'« [u]n règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1er », le Conseil d'État considère que cette disposition ne répond pas aux critères fixés par la Cour constitutionnelle dans son arrêt n° 00177 précité du 3 mars 2023, de sorte qu'il doit s'y opposer formellement. Tel que soulevé aux articles précédents, une solution pourrait consister à prévoir le cadre relatif à la détermination de

ces modalités d'évaluation et de pondération au niveau de la loi tout en reléguant les éléments moins essentiels au pouvoir réglementaire du Grand-Duc.

Articles 60 et 61 (56 et 57 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 62 (58 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous revue porte sur la révision du loyer abordable.

Au paragraphe 1er, alinéa 3, le Conseil d'État estime qu'il est utile de préciser les éléments à fournir par le locataire, tout comme le point de départ du délai de deux mois dans lequel le locataire doit répondre à la demande d'informations du bailleur social.

Article 63 (59 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen énumère les charges que le bailleur social a effectivement eues en faveur des locataires et qui sont à charge de ces derniers.

Concernant le point 9° le Conseil d'État tient à signaler que les termes « frais divers exposés en faveur des locataires » sont entachés d'imprécision, de sorte qu'il doit s'y opposer formellement pour insécurité juridique.

Articles 64 et 65 (60 et 61 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 66 (62 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous revue définit la notion de « logement sous-occupé ».

Étant donné que ladite notion n'est utilisée qu'une seule fois au dispositif sous examen, à savoir à l'article 67, le Conseil d'État propose aux auteurs d'intégrer la définition de cette notion audit article et de supprimer l'article sous examen.

Article 67 (62 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur le relogement du locataire et des membres de sa communauté domestique.

Le paragraphe 1er détermine les cas dans lesquels le bailleur social doit proposer un relogement aux locataires bénéficiant d'un logement. L'alinéa 1er, point 2°, prévoit que tel est le cas lorsque le locataire occupe un logement « non conforme à des obligations légales ». Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'apporter des précisions quant aux obligations légales visées.

Par ailleurs, si le Conseil d'État était suivi dans son observation formulée à l'égard de l'article 66, le paragraphe 1er, point 1°, de l'article sous examen serait alors à reformuler comme suit : « 1° au locataire occupant un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de sa communauté domestique ; ».

Au paragraphe 1er, l'alinéa 2 prévoit que « la typologie du logement proposé correspond à la composition de la communauté domestique du locataire ». Le Conseil d'État suggère aux auteurs de reformuler cette disposition en ce sens à se référer plus précisément aux critères prévus à l'article 58 de la loi en projet.

Le paragraphe 2 ne présentant aucun apport normatif, le Conseil d'État demande son omission.

En ce qui concerne le paragraphe 3, le Conseil d'État donne à considérer que celui-ci n'a pas sa place dans un texte de loi et demande dès lors sa suppression.

Article 68 (63 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur le regroupement familial et dispose que le ministre peut attribuer un logement au candidat-locataire ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale qui a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, en considération de la

future composition de sa communauté domestique et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique.

En renvoyant à ses considérations concernant l'emploi du terme « pouvoir » dans le cadre d'octroi de droits par le ministre, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer les termes « peut lui attribuer », par les termes « lui attribue ».

Article 69 (64 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous revue porte sur la résiliation d'office du bail abordable.

L'alinéa 1er prévoit que « [s]i en cours de bail, un membre de la communauté domestique du locataire ne respecte plus les critères d'éligibilité prévus à l'article 55, le locataire en informe le bailleur social dans les meilleurs délais. » Le commentaire portant sur l'article sous examen rappelle que « conformément à l'article 55, paragraphe 3, le critère du plafond de revenus est applicable seulement pour les candidats-locataires. Il ne constitue pas un motif de résiliation du bail abordable ». Ainsi, pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'insérer les termes « paragraphe 3, » après les termes « article 55, ». Ces observations et cette opposition valent également pour l'alinéa 2.

Article 70 (65 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen détermine les suites à donner au décès du locataire.

Selon l'alinéa 1er « si en cours de bail, le locataire décède, le bail abordable est transmis à ses ayants droit s'ils répondent aux conditions d'éligibilité prévues à l'article 55 et si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui ». À défaut de précision quant aux conditions d'éligibilité applicables, le Conseil d'État se demande si les ayants droit doivent répondre aux conditions d'éligibilité prévues au paragraphe 1er (conditions pour devenir candidat-locataire) ou à celles prévues au paragraphe 3 de l'article 55 (conditions pour devenir locataire). Au vu de cette imprécision, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 1er.

Les alinéas 2 et 3 déterminent les délais endéans desquels les ayants droit d'un locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation. L'alinéa 2 prévoit un délai de douze mois en cas de décès du locataire d'un logement tous publics ou d'un logement dédié, à l'exception d'un logement dédié aux salariés, tandis que l'alinéa 3 prévoit un délai de neuf mois en cas de décès du locataire d'un logement dédié aux salariés. Le Conseil d'État s'interroge sur les raisons qui justifieraient un traitement différent des ayants droit d'un locataire d'un logement tous publics ou d'un logement dédié, à l'exception d'un logement dédié aux salariés, par rapport au locataire d'un logement dédié aux salariés et estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 10*bis* de la Constitution. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Article 71 (66 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen qui prévoit que le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, est superfétatoire étant donné que selon l'article 73, l'ensemble des dispositions de la loi précitée du 21 septembre 2006, à l'exception des articles 1er à 15, donc y compris les dispositions des articles 16 à 18, 29 et 30, sont applicables aux logements soumis au bail abordable.

Article 72 (66 selon le Conseil d'Etat)

Quant à l'alinéa 2, le Conseil d'État se doit de relever que le ministre dispose d'un pouvoir discrétionnaire dans une matière réservée à la loi, en l'occurrence la lutte contre la pauvreté, en ce que ladite disposition ne détermine aucun critère selon lequel le ministre autorise les personnes visées à l'article sous examen de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable. S'ajoute à cela qu'il ne suffit pas de prévoir que les modalités de la compensation du service public seront fixées dans une convention « conformément aux principes de la présente loi ». En effet, pour des raisons de sécurité juridique, il convient de renvoyer aux articles concernés de la loi en projet. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 2.

Par ailleurs, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 20 et demande de compléter la disposition sous examen par une disposition qui prévoit que le ministre prend une décision de refus lorsqu'il n'entend pas conclure une convention avec les personnes visées au paragraphe 1er.

Finalement, et à l'instar de ce qu'il propose à l'endroit de l'article 21, le Conseil d'État suggère aux auteurs de compléter l'article sous examen par une disposition prévoyant que les contestations découlant de la convention à conclure entre les personnes énumérées au paragraphe 1er et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

Article 73 (67 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 74 (68 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen définit l'objet du registre national des logements abordables.

Concernant la dénomination du registre national des logements abordables, le Conseil d'État demande de revoir sa dénomination dans la mesure où ledit registre vise à répertorier non seulement des données et informations relatives à des logements, mais également celles relatives à des personnes, à savoir, les acquéreurs, demandeurs-locataires, candidats-locataires et locataires des logements concernés ainsi que de leur communauté domestique.

En ce qui concerne l'emploi des termes « pouvant répertorier » au paragraphe 1er, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle et dans un souci de sécurité juridique, de remplacer ces termes par les termes « qui répertorie ».

Au paragraphe 1er, alinéa 2, et dans un souci de cohérence par rapport à l'alinéa 1er, il convient d'ajouter les « acquéreurs » aux personnes y énumérées.

Concernant le paragraphe 3, alinéa 2, le Conseil d'État tient à relever que le pouvoir du ministre de déléguer tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la loi en projet n'a pas sa place dans un texte de loi vu qu'il relève de l'organisation interne du ministère visé.

Le paragraphe 3, alinéa 5, qui impose la conformité du traitement des données avec la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données, est superfétatoire et partant à supprimer, étant donné qu'il relève de l'évidence que le régime général sur la protection des données s'applique en l'espèce.

Article 75 (69 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen énumère les catégories de données traitées dans le cadre du registre mis en place en vertu de la loi en projet revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel.

Le Conseil d'État tient à relever que l'article sous examen n'apporte pas de plus-value normative par rapport à l'application des règles du RGPD. Partant, l'article sous examen est à omettre.

À titre subsidiaire, le Conseil d'État tient à formuler les interrogations et observations suivantes :

À la lecture de l'article sous revue, le Conseil d'État constate que celui-ci reste muet quant aux catégories de données traitées des acquéreurs, et ce alors même que, selon l'article 74, paragraphe 1er, le registre répertorie également les acquéreurs des logements destinés à la vente abordable et à la vente au coût modéré.

Parmi l'énumération des catégories de données traitées dans le cadre du registre figure la nationalité des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique. Selon le commentaire des articles (page 120), « les données énumérées sont nécessaires à l'évaluation des conditions d'éligibilité et d'attribution d'un logement abordable, ainsi qu'au calcul du loyer de ces logements ». Le Conseil d'État se demande dans quelle mesure la nationalité est nécessaire à la finalité du traitement mis en place et conclut que le point 2° est contraire au principe de minimisation des données prévu à l'article 5, paragraphe 1er, lettre c), du RGDP, ainsi qu'à l'article 11, paragraphe 3, de la Constitution. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 1er, point 2°.

Enfin, le Conseil d'État se demande pourquoi les auteurs prévoient à l'alinéa 3 que le ministre traite les données à caractère personnel des candidats-locataires et des locataires (sans évoquer le bailleur social). En effet, en vertu de l'article 30, le bailleur social a pour mission d'effectuer la révision des

dossiers des candidats-locataires, d'attribuer les logements abordables aux candidats-locataires et de louer les logements aux locataires moyennant un bail abordable.

Article 76 (70 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen permet au ministre d'accéder aux données traitées dans le cadre de fichiers d'autres autorités, sous réserve du consentement de toutes les personnes majeures et capables de la communauté domestique du demandeur-locataire.

Le paragraphe 1er prévoit qu'« [e]n signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire d'inscription, le demandeur-locataire et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique donnent leur consentement explicite à ce que le ministre a accès, pour chaque membre de la communauté domestique, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'État, et à ce qu'il obtient la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande ». Le Conseil d'État rappelle que l'article 4, point 11, du RGPD, définit le consentement comme « toute manifestation de volonté, libre, spécifique, éclairée et univoque par laquelle la personne concernée accepte, par une déclaration ou par un acte positif clair, que des données à caractère personnel la concernant fassent l'objet d'un traitement ». Or, le consentement visé par l'alinéa 1er ne constitue pas un consentement libre au sens du RGPD étant donné que le demandeur et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique sont obligés de donner leur consentement pour pouvoir profiter d'un logement abordable. Partant, et dans la mesure où l'alinéa 2 détermine de toute manière les renseignements que le ministre peut demander auprès des administrations y visées, le Conseil d'État demande de faire abstraction de l'alinéa 1er. En effet, en vertu de l'article 6, paragraphe 1er, du RGPD, le traitement des données à caractère personnel est licite dans le secteur public lorsqu'il est nécessaire au respect d'une obligation légale, ce qui est le cas en l'espèce.

Par ailleurs, le Conseil d'État constate que l'article sous revue reste muet quant à la communication de renseignements relatifs aux acquéreurs et s'interroge si cette manière de procéder est voulue par les auteurs.

Article 77 (71 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen détermine l'accès aux renseignements.

Le paragraphe 2, alinéa 2, prévoit que « [l]'accès des agents d'un bailleur social est limité aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires répondant aux besoins spécifiques couverts par son domaine d'intervention et pertinentes pour l'attribution de logements aux personnes parmi lesquelles le choix se fait. Le bailleur social a accès aux données des logements qu'il gère et aux données de ses locataires dans le cadre de l'exercice de son activité de bailleur social ».

À la lecture de l'alinéa 2, le Conseil d'État constate que l'accès aux données du bailleur social est plus restreint que celui de ses salariés ou agents. En effet, en vertu de l'alinéa 2, première phrase, les agents et les salariés d'un bailleur social ont accès aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires tandis que le bailleur social a accès aux seules données des logements et locataires. Le Conseil d'État demande aux auteurs de compléter la disposition sous examen afin de permettre au bailleur social d'accéder également aux données des demandeurs-locataires et des candidats-locataires.

En ce qui concerne le paragraphe 4, la première phrase est superfétatoire étant donné que le droit d'accès de la personne concernée est déterminé par l'article 15 du RGPD qui est d'application directe en droit national.

Le paragraphe 4, deuxième phrase, prévoit qu': « [e]n se portant demandeur-locataire ou candidat-locataires, de même que par le fait qu'ils signent un bail pour un logement abordable, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires marquent leur accord à ce que leurs données soient traitées conformément à ce qui précède, ce dont ils sont informés au moment de leur demande et de la signature d'un bail ». Le Conseil d'État constate que le consentement à donner par les personnes concernées n'est pas libre, alors qu'elles n'ont pas d'autre choix que de marquer leur accord si elles veulent se voir attribuer un logement abordable. En renvoyant aux observations formulées à l'égard de l'article 76, paragraphe 1er, alinéa 1er, le Conseil d'État demande aux auteurs de supprimer la deuxième et la troisième phrase du paragraphe 4. Au vu des développements qui précèdent, le paragraphe 4 est dès lors à omettre dans son intégralité.

Pour le surplus, le Conseil d'État note que le paragraphe 4 reste muet sur l'accès aux renseignements par les acquéreurs et s'interroge si cette manière de procéder est voulue par les auteurs.

Concernant l'emploi du terme « pouvoir » au paragraphe 5, alinéa 2, lorsque celui-ci prévoit que les modalités du traitement des données « peuvent » être précisées par règlement grand-ducal, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 41, paragraphe 2, alinéa 3.

Article 78 à 80 (72 à 74 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'État est d'avis que les dispositions prévues aux articles sous revue n'apportent aucune plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative et propose dès lors de les supprimer.

Article 81 (72 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen porte sur les voies de recours.

À cet égard, le Conseil d'État tient à signaler qu'il est superfétatoire de prévoir un recours en annulation contre les décisions administratives prévues par le projet de loi sous avis. En effet, le recours en annulation constitue le recours de droit commun. En vertu de l'article 2 de la loi modifiée du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif, ce recours est ouvert contre toute décision administrative à l'égard de laquelle aucun autre recours n'est ouvert. L'article sous examen est dès lors à omettre.

Article 82 (73 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen prévoit que les acquisitions immobilières effectuées dans le cadre des objectifs de la présente loi par les promoteurs publics, à l'exception du Fonds du Logement, sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

En premier lieu, le Conseil d'État s'interroge sur les raisons qui justifieraient un traitement différent des promoteurs publics, dont les acquisitions immobilières sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, par rapport aux promoteurs sans but de lucre, dont les acquisitions immobilières ne sont pas exemptes des droits précités.

En second lieu, il s'interroge sur les raisons qui justifieraient un traitement différent du Fonds du logement, promoteur public dont les acquisitions immobilières ne sont pas exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, par rapport aux autres promoteurs publics, dont les acquisitions immobilières sont exemptes des droits précités.

Le Conseil d'État estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 10*bis* de la Constitution. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Article 83 (74 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 84 (75 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous revue vise à modifier le paragraphe 1er de l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

De l'avis du Conseil d'État, l'emploi de la notion de « logements réservés » est malaisé dans la mesure où le paragraphe 2, auquel le paragraphe 1er de l'article 29*bis* précité, dans sa teneur proposée, renvoie, prévoit que « [p]our chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements entre […] unités, au moins […] pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables ». Ainsi, selon le paragraphe 2 en question, c'est une partie de la surface construite brute maximale qui est réservée à la réalisation de logements abordables, de sorte que les logements abordables en tant que tels ne sont pas « réservés ». Partant, le Conseil d'État recommande de remplacer les termes « réservés en vertu du paragraphe 2 du présent article » par les termes « logements visés au paragraphe 2 ».

Articles 85 et 86 (76 et 77 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 87 (78 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous revue détermine le régime transitoire de la méthode de calcul du loyer abordable applicable aux locataires déjà bénéficiaires d'un logement ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement au moment de l'entrée en vigueur du projet de loi sous examen.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité de l'article sous examen, le Conseil d'État recommande de déplacer le dernier alinéa après l'alinéa 1er.

Article 88 (79 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous revue détermine le régime transitoire applicable à l'agrément du bailleur social.

Le Conseil d'État constate que l'alinéa 2, qui prévoit que les logements locatifs des promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi précitée du 25 février 1979 et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la future loi fait double emploi avec l'article 74, paragraphe 2, alinéa 4 et peut dès lors être supprimé.

Articles 89 à 91 (80 à 82 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Article 92 (83 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen prévoit que « [l]es acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré sont exclus du bénéfice des aides individuelles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. » Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les aides individuelles visées, à savoir la prime d'acquisition et la prime de construction.

Article 93 (84 selon le Conseil d'Etat)

Selon l'article sous revue, le ministre peut autoriser, sur demande dûment justifiée, « la consultation des bases de données d'administrations, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'études ou d'enquêtes scientifiques dans le domaine du logement abordable ».

Cette disposition soulève plusieurs interrogations : Qui sont les personnes qui peuvent obtenir une autorisation en vertu de l'article sous examen ? De quelles données s'agit-il ? Quels sont les critères sur base desquels le ministre autorise une telle consultation ? S'ajoute à cela que l'article sous examen emploie le terme « pouvoir » et qu'il prévoit que le « ministre fixe les conditions et limites sous lesquelles cette consultation pourra être effectuée », de sorte que le ministre dispose d'un pouvoir discrétionnaire en la matière. Finalement, le Conseil d'État donne à considérer qu'une telle communication de données personnelles pourrait être considérée comme contraire au droit à la protection de la vie privée, consacré par l'article 11, paragraphe 3, de la Constitution. Au vu des interrogations et des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'article sous examen, pour insécurité juridique.

Article 94 (85 selon le Conseil d'Etat)

L'article sous examen prévoit que « [d]ans tous les textes de loi et de règlement, la référence au logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles de logements, au logement bénéficiant d'aides à la pierre, au logement social, au logement à coût modéré, au logement subventionné ou encore à des formulations similaires employant ces termes s'entend comme référence au logement abordable. »

Le Conseil d'État donne à considérer que les notions « logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles de logements » et « logement bénéficiant d'aides à la pierre » auxquelles se réfère l'article sous examen ne constituent pas des notions consacrées par les textes actuellement en vigueur. S'ajoute à cela que l'article sous examen emploie la notion de « formulations similaires employant ces termes » qui est entachée d'imprécision. Au vu de ce qui précède, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition sous revue pour insécurité juridique.

Article 95 (86 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Observation préliminaire

À titre préliminaire, le Conseil d'État tient à signaler qu'il existe des discordances entre les amendements apportés au projet de loi sous avis et le texte coordonné joint auxdits amendements. Peut être cité à titre d'exemple l'amendement 4, point 2°, qui prévoit d'insérer les termes « sous réserves des crédits budgétaires disponibles » à l'article 4, paragraphe 1er, alinéa 1er, de la loi en projet, et l'article 4, paragraphe 1er, alinéa 1er, du texte coordonné qui emploie les termes « sous réserve des crédits budgétaires ».

Observations générales

Lorsqu'une phrase contient une énumération d'éléments sous forme de liste, il faut veiller à ce que chaque élément soit coordonné et directement rattaché à la phrase introductive. À cette fin, il est souhaitable d'éviter l'insertion de phrases ou d'alinéas autonomes dans les énumérations.

Le Conseil d'État signale que les institutions, ministères, administrations, services, organismes, etc., prennent une majuscule au premier substantif uniquement. Partant, il convient d'écrire « Fonds du logement », « Service central de la statistique et des études économiques », « Chambre de commerce » et « Ministère public ».

Les nombres s'écrivent en toutes lettres. Ils s'expriment uniquement en chiffres s'il s'agit de pour cent, de sommes d'argent, d'unités de mesure, d'indices de prix ou de dates.

Le Conseil d'État signale que les textes normatifs sont en principe rédigés au présent et non au futur. Ainsi, à titre d'exemple, il convient de remplacer à l'article 13, paragraphe 5, alinéa 3, deuxième phrase, le terme « sera » par le terme « est ».

Pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir ».

Intitulé

Le Conseil d'État signale que les énumérations sont introduites par un deux-points. Partant, il convient d'insérer un deux-points après le terme « modifiant ».

Lorsqu'un acte est cité, il faut veiller à reproduire son intitulé tel que publié officiellement. Ainsi, il y a lieu d'écrire au point 3° « la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ». Cette observation vaut également pour l'article 89.

Sommaire

Le sommaire qui précède le dispositif proprement dit est à omettre, car sans apport normatif.

Article 1er

À l'intitulé d'article et à la phrase liminaire, il est recommandé d'accorder le terme « objectifs » au singulier.

Article 2

Si le Conseil d'État était suivi dans sa proposition relative à l'article 1er ci-avant, il conviendrait, dans un souci de cohérence interne du texte, de remplacer les termes « Ces objectifs sont poursuivis » par les termes « Cet objectif est poursuivi ».

Article 3

Aux points 7°, 12° et 13°, il faut remplacer le point final par un point-virgule.

Au point 12°, alinéa 2, il convient d'écrire « inscrit à l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils ».

Au point 12°, alinéa 4, il y a lieu de remplacer les termes « sub d) et c) » par les termes « aux lettres c) et d) ».

Article 7

Au paragraphe 1er, phrase liminaire et alinéa 2, il est recommandé de remplacer le terme « et » par le terme « ou » après les termes « vente abordable ».

Au paragraphe 1er, points 2° et 3°, il y a lieu d'insérer le terme « éligible » après le terme « acquéreur ».

Au paragraphe 1er, alinéa 3, il y a lieu d'accorder le terme « visée » au genre masculin.

Au paragraphe 2, alinéa 1er, il faut insérer une virgule après les termes « points 1° et 3° ».

Au paragraphe 2, alinéa 3, il convient de remplacer les termes « aux bénéficiaires » par les termes « au bénéficiaire ».

Article 8

Il est recommandé de reformuler l'alinéa 4 comme suit :

> « Si au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement n'est pas l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9. »

Article 9

À l'alinéa 1er, il convient d'écrire « ayants droit ».

Article 10

À l'alinéa 1er, il y a lieu d'écrire « […] sont l'habitation principale et permanente des acquéreurs, ou de l'un d'eux, ou de leurs ayants droit. »

Article 11

Au paragraphe 4, alinéa 3, il convient de remplacer les termes « ne sont pas cumulables » par les termes « n'est pas cumulable ».

Au paragraphe 5, alinéa 2, il y a lieu de remplacer les termes « à défaut par » par les termes « à défaut pour ».

Article 12

Au paragraphe 1er, il convient d'écrire le terme « abordables » au singulier.

Au paragraphe 2, point 3°, il y a lieu d'insérer une virgule avant le terme « dont ».

Au paragraphe 2, point 5°, les termes « aux personnes 60+ » sont à remplacer par les termes « aux personnes âgées de soixante ans ou plus ». Par analogie, cette observation vaut également pour l'article 54, paragraphe 2, alinéas 1er et 2.

Article 13

Au paragraphe 2, alinéa 3, il y a lieu d'insérer le terme « modifiée » entre la nature et la date de l'acte en question, étant donné que celui-ci a déjà fait l'objet de modifications depuis son entrée en vigueur. Partant, il y a lieu d'écrire « loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » ». Cette observation vaut également pour l'article 40, paragraphe 4, alinéa 1er.

Article 14

Au paragraphe 1er, alinéa 1er, phrase liminaire, il convient de remplacer les termes « regroupés en » par les termes « regroupés dans ».

Au paragraphe 1er, alinéas 2 et 3, il est indiqué d'écrire « […], désignée par « SCB logement » » et « […], désignée par « SNA logement » », étant donné que l'article « la » ne fait pas partie des formes abrégées qu'il s'agit d'introduire.

Au paragraphe 2, alinéa 3, il faut insérer une virgule après les termes « points 1° et 2° ».

Au paragraphe 3, alinéa 1er, point 4°, phrase liminaire, il convient d'écrire le terme « urbanistiques » au singulier.

Toujours au paragraphe 3, alinéa 1er, point 4°, il convient de faire précéder chaque élément de lettres en écrivant :

« a) 15 pour cent […] ;

b) 18 pour cent […]. »

Au paragraphe 4, point 3°, il y a lieu d'écrire le terme « Les » avec une lettre minuscule.

Au paragraphe 7, alinéa 1er, première phrase, il est recommandé de remplacer les termes « dans cet » par les termes « au présent », en écrivant « au présent article ».

Au paragraphe 7, alinéa 3, point 1°, lettre e), il convient d'écrire le terme « remises » au singulier.

Au paragraphe 7, alinéa 3, point 1°, lettre e), sous i), il faut remplacer la virgule par un point-virgule.

Article 15

À l'alinéa 3, il convient de supprimer les termes « et qui en fait la demande », pour être superfétatoires.

À l'alinéa 4, deuxième phrase, il y a lieu d'insérer les termes « de la cote » avant les termes « d'application ».

Article 17

Au paragraphe 1er, alinéa 2, il convient de remplacer le terme « peut » par le terme « peuvent ».

Au paragraphe 2, il faut insérer une virgule après les termes « alinéa 1er ». Cette observation vaut également pour le paragraphe 3, alinéa 1er, deuxième phrase.

Au paragraphe 4, alinéa 2, il convient d'écrire « l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004 ». En outre, il y a lieu d'insérer une virgule après les termes « points 14° et 15° ». Ces observations valent également pour le paragraphe 4, alinéa 3.

Toujours au paragraphe 4, alinéa 2, il y a lieu d'insérer une virgule après les termes « du territoire ».

Article 18

Il y a lieu d'ajouter un point après la forme abrégée « Art », pour écrire « **Art. 18.** »

Article 19

Au paragraphe 2, point 2°, lettre c), il y a lieu de supprimer la virgule après le terme « logements ».

Au paragraphe 2, point 3°, lettre d), il faut remplacer le point final par un point-virgule.

Au paragraphe 4, il convient de remplacer le terme « correspondent » par le terme « correspondant ».

Article 20

Au paragraphe 1er, il y a lieu d'accorder le terme « arrêtés » au féminin pluriel.

Au paragraphe 3, les termes « , le cas échéant, » sont à supprimer, car superfétatoires.

Article 22

Au paragraphe 2, alinéa 2, première phrase, il y a lieu d'insérer le terme « destinés » avant les termes « à la location abordable ».

Article 26

Au paragraphe 3, il y a lieu d'accorder le terme « déclaration » au pluriel. Cette observation vaut également pour l'article 46, paragraphe 1er.

Au paragraphe 4, alinéa 2, il convient de supprimer la virgule avant le terme « renouvelable ».

Article 27

Il y a lieu d'ajouter le terme « de » après le terme « trésorerie ». Cette observation vaut également pour l'article 47.

Article 30

À l'alinéa 4, il faut insérer le terme « ne » avant le terme « puisse ».

Article 32

À l'intitulé d'article, le Conseil d'État demande de supprimer les termes « et accompagnent ».

Article 33

Au point 3°, les termes « , le cas échéant » sont à supprimer, pour être superfétatoires.

Article 34

Au paragraphe 2, point 1°, lettre c), il convient d'insérer le terme « aux » avant les termes « professions de l'immobilier ».

Au paragraphe 2, point 2°, il y a lieu d'écrire le terme « semaines » au singulier et d'insérer un exposant « ° » après les termes « point 1 ».

Au paragraphe 2, point 3°, il y a lieu d'insérer des virgules après les termes « point 1° » et cela à deux reprises. Dans le même ordre d'idées, il convient d'ajouter une virgule après les termes « lettres a) à c) ».

Article 36

Au paragraphe 2, alinéa 2, le terme « tâches » est à supprimer pour être superfétatoire.

Au paragraphe 3, alinéa 1er, la virgule est à supprimer.

Article 37

Au paragraphe 1er, alinéa 1er, troisième phrase, il y a lieu de remplacer le terme « par » par le terme « à ».

Au paragraphe 1er, alinéa 7, il faut accorder le terme « publiés » au féminin pluriel.

Article 40

Au paragraphe 3, alinéa 2, point 1°, il convient d'écrire :

« 1° la liste des logements abordables gérés par le bailleur social ; ».

Au paragraphe 3, alinéa 2, points 4° et 5°, et à l'instar du point 3°, il y a lieu d'ajouter un trait d'union entre les termes « non » et « occupation », pour écrire « non-occupation ».

Article 41

L'article sous revue comprend deux paragraphes portant le numéro 2. Il convient de renuméroter le deuxième paragraphe 2 en paragraphe 3.

Article 50

L'alinéa 4 est à terminer par un point final.

Article 52

Le Conseil d'État signale que lorsqu'un acte est cité, il faut veiller à reproduire son intitulé tel que publié officiellement, indépendamment de sa longueur. Partant, il y a lieu d'écrire « loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ». Cette observation vaut également pour les articles 71 et 73.

Chapitre 5

À l'intitulé de chapitre il convient de remplacer les termes « logements abordables destinés à la location » par les termes « logements destinés à la location abordable ».

Article 53

À l'alinéa 2, il convient d'accorder le terme « prévues » au genre masculin pluriel.

Article 54

Au paragraphe 2, alinéa 1er, il y a lieu d'écrire « à l'article 55, paragraphe 1er, point 2°, ».

Article 55

Il est suggéré de reformuler le paragraphe 4 comme suit :

> « (4) À défaut pour le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, cette fonction est exercée par le Fonds du logement. »

Article 56

Au paragraphe 2, troisième phrase, il convient d'écrire le terme « candidat-locataires » au singulier.

Au paragraphe 3, alinéa 1er, point 5°, il y a lieu d'insérer une virgule après les termes « numéro 11 ».

Au paragraphe 3, alinéa 4, troisième phrase, il faut supprimer les termes « dont s'agit » pour être superfétatoires.

En ce qui concerne le paragraphe 5, alinéa 2, il y a lieu de signaler que lorsqu'on se réfère au premier article, les lettres « er » sont à insérer en exposant derrière le numéro pour écrire « article 1er ».

Article 57

Au paragraphe 1er, alinéa 2, il convient de remplacer le terme « évaluation » par le terme « attribution », pour écrire « critères d'attribution ».

Article 59

À l'alinéa 1er, points 5° et 6°, il y a lieu de faire abstraction des termes « le cas échéant, » pour être superfétatoires.

À l'alinéa 1er, point 6°, il convient de supprimer l'article partitif « d' » avant les termes « une situation d'urgence extrême ».

Article 60

Au paragraphe 1er, point 2°, il y a lieu d'accorder le terme « déterminées » au féminin singulier.

Au paragraphe 1er, point 3°, il y a lieu de supprimer les termes « le cas échéant, », pour être superfétatoires.

Au paragraphe 2, alinéa 2, il convient de remplacer le terme « par » par le terme « à », en écrivant « prévu à l'article 31, paragraphe 3, ».

Article 63

À l'alinéa 1er, première phrase, il y a lieu d'écrire « sont mis à charge de ces derniers ».

Article 65

À l'alinéa 1er, il y a lieu de remplacer le terme « gracieux » par le terme « gratuit ».

Article 68

Il faut insérer une virgule après les termes « paragraphe 3 ».

Article 69

À l'alinéa 2, il convient de remplacer le terme « par » par le terme « à », en écrivant « prévus à l'article 55 ».

À l'alinéa 5, première phrase, il convient de remplacer les termes « pour les » avant le terme « salariés » par le terme « aux » et de supprimer la virgule avant le terme « si ». En outre, il est recommandé de remplacer le terme « si » lors de sa première occurrence par les termes « à condition » et lors de

sa deuxième occurrence par le terme « que », en écrivant « à condition que l'employeur a besoin du logement pour un autre salarié et que le salarié n'a pas été licencié pour raisons économiques ».

Article 72

Au paragraphe 1er, point 1°, il convient de supprimer la virgule avant les termes « n'étant pas ».

Article 74

Au paragraphe 1er, phrase liminaire, il y a lieu de remplacer le terme « nommé » par le terme « dénommé ». En outre, il est indiqué d'écrire « ~~le~~ registre national des logements abordables », étant donné que l'article « le » ne fait pas partie de la dénomination du registre y visé.

Au paragraphe 1er, point 4°, il faut insérer des exposants « ° » après les chiffres « 1 » et « 3 ».

Au paragraphe 2, alinéa 5, il y a lieu d'insérer une virgule après les termes « points 14° et 15° » ainsi qu'après le terme « urbain ».

Article 75

Il convient de reformuler l'alinéa 1er comme suit :

« Les catégories de données traitées des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel~~,~~ sont les données relatives ~~à~~ :

1° à leur identification ;

2° à la nationalité ;

3° à une éventuelle mesure de curatelle, tutelle ou autre protection des personnes majeures ;

4° à leur situation socio-économique ;

5° à leur lieu de travail et leur employeur ;

6° à leur logement actuel ;

7° au logement abordable attribué. »

Article 76

Au paragraphe 1er, alinéa 1er, il y a lieu d'avoir recours au subjonctif après l'emploi de la formulation « à ce que ». Ainsi, il convient de remplacer les termes « a accès » par les termes « ait accès » et les termes « obtient la transmission » par les termes « obtienne la transmission ».

Au paragraphe 1er, alinéa 2, points 1° à 8°, il convient d'insérer une virgule avant les termes « la transmission ».

Au paragraphe 1er, alinéa 2, point 4°, lettre d), il convient d'écrire « les prénoms ».

Au paragraphe 1er, alinéa 2, point 5°, lettres b) à g), il convient de remplacer les termes « , et leur montant » par les termes « et les montants perçus ».

Le paragraphe 1er, alinéa 2, points 6° à 8°, est à reformuler comme suit :

« 6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide et les montants perçus ;

7° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus ;

8° au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, la transmission de l'indication si la personne concernée est demandeur d'un regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration. »

Article 77

Au paragraphe 4, deuxième phrase, il convient de rédiger le terme « candidat-locataires », lors de sa première occurrence, au singulier.

Au paragraphe 5, point 2°, il faut accorder le terme « retracées » au masculin pluriel.

Le paragraphe 5, alinéa 1er, est à restructurer comme suit :

« (5) Le système informatique […] :

1° l'accès aux renseignements […] ;

2° tout traitement des données […] ;

3° la date et l'heure de tout traitement ou consultation, […] ;

4° les données de journalisation […]. »

Chapitre 8

À l'intitulé du chapitre 8, il convient d'insérer un tiret après le chiffre « 7 ». Cette observation vaut également pour l'intitulé du chapitre 9.

Article 83

L'article sous examen est à reformuler comme suit :

« **Art. 83.** La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée, à l'exception des chapitres 1er à 2*sexies* et de l'article 66. »

Article 84

La nouvelle teneur de l'article 29*bis*, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est à faire précéder par le numéro de paragraphe correspondant « (1) ».

À l'article 29*bis*, paragraphe 1er, de la loi précitée du 19 juillet 2004, dans sa teneur proposée, il convient de faire abstraction des termes « du présent article » pour être superfétatoires.

Au même article 29*bis*, paragraphe 1er, la date relative à l'acte en question fait défaut. Une fois que celle-ci est connue, elle devra être insérée à l'endroit pertinent.

Article 85

L'article sous examen est à reformuler comme suit :

« **Art. 85. Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement**

La loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement est modifiée comme suit :

1° À l'article 1er, alinéa 1er, les termes […] ;

2° L'article 2, point 1°, est remplacé comme suit : « […] » ;

3° L'article 3 est modifié comme suit :

a) Au point 14°, le point final est remplacé par un point-virgule ;

b) Il est ajouté un point 15° nouveau qui prend la teneur suivante : « […]. » »

Article 87

À l'alinéa 1er, il convient d'ajouter le terme « présente » avant le terme « loi ». Cette observation vaut également pour les articles 88, alinéa 1er, première et deuxième phrases, 89, première phrase, et 90, première phrase.

Aux alinéas 2, point 2°, 3 et 4, phrase liminaire et point 1°, il est recommandé de remplacer le terme « visé » par le terme « conformément ».

À l'alinéa 4, point 2°, il y a lieu d'insérer une virgule après les termes « l'alinéa 2 ».

Article 91

Aux points 1° et 2°, il y a lieu de remplacer le terme « par » par le terme « à », en écrivant « visés à l'article 74 ».

Article 95

La date relative à l'acte en question fait défaut. Une fois que celle-ci est connue, elle devra être insérée à l'endroit pertinent.

Annexe III

Les subdivisions en points se caractérisent par un numéro suivi d'un exposant « ° ». Les subdivisions complémentaires se caractérisent par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermante a), b), c), qui sont à nouveau subdivisées en chiffres romains minuscules i), ii), iii).

Au point 1°, lettre a), à l'endroit de la définition de « RND », il convient d'accorder le terme « disponibles » au singulier.

Au point 1°, lettre a), à l'endroit des définitions du « Seuil de faibles revenus » et du « Seuil du TE_MAX », ainsi qu'à la deuxième lettre a), il convient de remplacer le symbole « % » par les termes « pour cent ».

Au point 1°, à l'intitulé de la deuxième lettre a), il convient d'écrire le terme « Loyer » avec une lettre initiale minuscule. Cette observation vaut également pour l'intitulé de la lettre b).

Au point 1°, deuxième lettre a), à la première ligne du tableau A, il convient d'écrire les termes « Taux », « Plafond » et « Loyer » avec une lettre initiale minuscule. Ainsi, il y a lieu d'écrire « Seuil du taux d'effort maximal » et « Seuil du plafond de loyer ».

Au point 2°, lettre a), deuxième tiret et dans un souci de cohérence interne, il est recommandé de remplacer les termes « l'appartement » par les termes « le logement ».

Au point 2°, lettre c), alinéa 1er, il convient d'écrire le terme « Tableau » avec une lettre initiale minuscule.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 22 votants, le 26 mai 2023.

Le Secrétaire général, — *Le Président,*

Marc BESCH — Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

06

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE P.V. LOG 06

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 8 juin 2023

Ordre du jour :

1. Adoption des projets de procès-verbal des réunions du 30 juin 2022, du 7 juillet 2022, du 29 septembre 2022, du 6 octobre 2022 et du 2 mars 2023

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen du projet de loi et de l'avis du Conseil d'État

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. Frank Colabianchi, M. Mars Di Bartolomeo, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Marc Hansen remplaçant M. François Benoy

Mme Andrée Gindt, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. André Bauler, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Adoption des projets de procès-verbal des réunions du 30 juin 2022, du 7 juillet 2022, du 29 septembre 2022, du 6 octobre 2022 et du 2 mars 2023

La Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») adopte les procès-verbaux susmentionnés.

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

Lors de sa réunion du 8 juin 2023, la commission parlementaire analyse les articles 1er à 14 du projet de loi sous rubrique.

Après des discussions concernant l'organisation des travaux parlementaires relatifs au projet de loi, Monsieur le Ministre tient à donner, en amont de l'analyse du projet de loi sous rubrique, quelques précisions concernant cette loi en projet.

Il rappelle que le projet de loi sous examen a pour objet de réformer le régime des « aides à la pierre », lequel est actuellement déterminé par la loi modifiée du 25 février 1979 (ci-après « loi de 1979 ») concernant l'aide au logement.

À cet égard, il est à noter que dans son avis qui date du 26 mai 2023, le Conseil d'État se heurte à plusieurs endroits du texte à des dispositions qui furent reprises de la loi de 1979. Il s'agit donc de dispositions actuellement en vigueur qui se sont avérées d'être problématiques, car elles ne satisfont plus aux considérations de constitutionnalité de la Haute Corporation.

De cette manière, le Conseil d'État tient à relever que, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limite pour prendre des décisions. La loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration. Toutefois, le Conseil d'État constate qu'un nombre de dispositions de la loi en projet omettent d'encadrer le pouvoir du ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après le « ministre », et confèrent ainsi un pouvoir d'appréciation sans limite à celui-ci de sorte qu'il sera amené à s'y opposer formellement.

En l'occurrence, la Haute Corporation tient à signaler que le régime d'aides instauré par le projet de loi sous avis relève des matières réservées à la loi en vertu des articles 11, paragraphe 5 (lutte contre la pauvreté), 99 (charges grevant le budget de l'État pour plus d'un exercice) et 103 (gratification à charge du Trésor) de la Constitution.

Monsieur le Ministre attire l'attention des membres de la commission parlementaire sur le fait que la plupart des oppositions formelles émises par le Conseil d'État concernent ces deux observations. Ainsi, beaucoup de propositions de changement de texte que le Ministre compte soumettre à l'avis de la commission parlementaire partageront le même raisonnement.

L'orateur informe aussi l'assemblée du fait qu'il a mené une série d'échanges avec les différents acteurs du secteur afin d'assurer que le texte de loi corresponde aux besoins du

terrain. Ces échanges constituent aussi la base d'une série d'amendements gouvernementaux (document parlementaire 7937/09) que le Gouvernement a déposés en date du 6 avril 2023.

Monsieur le Ministre souligne que la finalité du projet de loi est de créer des logements abordables dans un cadre qui garantit l'équité et la transparence.

En outre, l'orateur rappelle que le projet de loi sous rubrique ne concerne au maximum que deux pour cent du parc de logements luxembourgeois.

Article 1er

Cet article constitue une introduction à la loi et énonce les objectifs que la loi vise à atteindre. Il s'agit de la réalisation du droit au logement conformément à l'article 40 de la Constitution révisée telle qu'applicable dès le 1er juillet 2023. Comme le logement abordable se comprend comme une mesure d'aide pour les communautés domestiques qui éprouvent du mal à se loger sur le marché privé, il est réservé prioritairement aux personnes à revenu modeste. Dans cet ordre d'idées et pour correctement cibler les participations financières, un plafond de revenus est introduit pour être éligible au logement abordable. L'expression « logement abordable » regroupe d'une façon générale tous les logements visés par la présente loi. En quelque sorte, les termes « logement abordable » viennent remplacer ceux de « logements subventionnés » ou de « logements subsidiés » couramment utilisés dans le contexte de l'exécution de la loi du 25 février 1979. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État tient à rappeler que ces considérations relèvent de l'exposé des motifs et n'ont pas leur place dans le dispositif du projet de loi sous examen. De telles considérations étant dépourvues de valeur normative, l'article 1er est à supprimer et les articles subséquents à renuméroter.

En ce qui concerne l'article 1er, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre la recommandation du Conseil d'État de supprimer ledit article qui, même s'il est, de l'avis de la Haute Corporation, superfétatoire d'un point de vue législatif, constitue pourtant une sorte de synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et favorise ainsi la compréhension du texte.

Article 2

Cet article énumère les mesures à mettre en œuvre afin d'atteindre les objectifs de la politique du logement abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'article sous rubrique fut modifié afin d'y introduire un paragraphe 2 dans l'objectif de prévoir expressis verbis dans la loi l'échange régulier et formalisé avec les représentants du secteur du logement abordable, dit « dialogue structuré ».

Le but est de profiter pleinement des expertises des acteurs du terrain pour le développement constant des dispositions réglementaires et leur mise en œuvre.
Ensemble avec les acteurs du terrain, il est ainsi prévu :
- de clarifier et de formaliser les modalités de coopération (organes, représentants, rôles, mandats et organisations) ;

- d’identifier les sujets prioritaires de débat et d’échange de ce dialogue et
- de déterminer un rythme des réunions à intervalles réguliers.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d’État demande de supprimer l’article sous rubrique dans son intégralité pour être superfétatoire.

En ce qui concerne l’article 2, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre la recommandation du Conseil d’État de supprimer ledit article qui, même s’il est, de l’avis de la Haute Corporation, superfétatoire d’un point de vue législatif, constitue pourtant une sorte de synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l’esprit du projet de loi et facilite ainsi la compréhension du texte.

Article 3

Cet article a pour objet de définir certaines notions. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d’amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l’article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits :
- La définition de la communauté domestique est alignée sur celle avisée par le Conseil d’État dans le cadre de la loi modifiée du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.
- L’ancienne lettre d) est supprimée suite à l’introduction d’un nouvel article 12.
- Les définitions des logements dédiés et des logements tous publics sont ajoutées.
- La numérotation est adaptée par conséquent.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d’État fait remarquer qu’en ce qui concerne le point 4°, alinéa 2, première phrase, la façon de procéder est contraire au principe du contradictoire qui est à rattacher au principe fondamental de l’État de droit. C’est la raison pour laquelle la Haute Corporation s’oppose formellement au point 4°, alinéa 2. Toutefois, il note que cette opposition formelle pourrait être levée en supprimant la première phrase de l’alinéa 2 du point 4°. Pour le surplus, le Conseil d’État demande aux auteurs de remplacer au point 4°, alinéa 2, le terme « ministère » par le terme « ministre ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d’État et modifie le libellé dans ce sens.

Il demande aussi de supprimer le point 9° étant donné que la notion de « logement durable » n’est pas employée par le projet de loi sous avis.

La commission parlementaire fait sienne la remarque émise par le Conseil d’État et modifie le libellé dans ce sens.

Concernant le point 10° initial, le Conseil d’État se doit de constater que l’article 12 auquel ce point renvoie ne définit aucunement la notion de « logement tous publics ». À cet égard, il est renvoyé aux observations et à l’opposition formelle formulées à l’article 12.

En ce qui concerne la notion de « qualité résidentielle » définie au point 15° initial, celle-ci est employée au seul article 1er. Ainsi, si l’article 1er est supprimé, ce point est à omettre.

La commission parlementaire fait sienne la remarque émise par le Conseil d’État et modifie le libellé dans ce sens.

Article 4

Cet article a trait à la réalisation de logements destinés à la vente abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Le paragraphe 1er prévoit que seuls les promoteurs publics sont éligibles à une participation financière pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'alinéa 1er du paragraphe sous rubrique fut modifié afin de supprimer le verbe pouvoir pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire. De même, il y est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

Paragraphe 2

Le paragraphe 2 prévoit le taux maximal de la participation financière.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, pour des raisons de sécurité juridique et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, sous peine d'opposition formelle, de supprimer à l'alinéa 1er, le terme « maximal » et de compléter le libellé par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 3

Le paragraphe 3 prévoit que pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, le taux maximal de la participation financière est plus élevé.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de ce paragraphe fut modifié afin d'y introduire une description de la résilience au changement climatique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, pour des raisons de sécurité juridique et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, sous peine d'opposition formelle, de supprimer à l'alinéa 1er, le terme « maximal » et d'insérer les termes « et sous réserve des crédits budgétaires » après les termes « changement climatique ».

En outre, le Conseil d'État souligne que l'emploi du terme « pouvoir » est susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre, ce qui est inconcevable dans une matière réservée à la loi. Il demande dès lors, sous peine d'opposition formelle, de remplacer les termes « peut être retenue » par les termes « est retenue ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 4

Le paragraphe 4 prévoit les conditions auxquelles les logements doivent répondre.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de ce paragraphe fut modifié afin de procéder à la suppression d'un passage superfétatoire. Au moins 60% des unités de logement d'un projet devant être vendus en vente abordable, il en découle que le restant des logements du même projet doit être vendu en vente à coût modéré, comme le projet de loi ne prévoit que ces deux types de vente.
Il est précisé à cet endroit que le projet de loi prévoit dans toutes les dispositions concernées des taux maximaux, afin de pouvoir proposer, en cas d'insuffisance des crédits budgétaires, un taux inférieur au taux maximal (tout en prenant en charge le solde du capital investi par le promoteur social par le biais de la rémunération du capital investi). Cette approche permettra de maintenir (plutôt que d'écarter complètement) un grand nombre de projets de logements abordables, même si les crédits budgétaires sont momentanément insuffisants. En effet, la rémunération du capital investi pourra valablement être prise en charge via les loyers abordables payés par les locataires.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que le point 2° prévoit notamment que les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14, lequel se réfère toutefois aux coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables et non pas aux caractéristiques précitées. S'ajoute à cela que l'article 20 relative à la procédure d'octroi des participations financières se réfère à l'article 14 en employant les termes « conditions d'achèvement et d'affectation prévues à l'article 14 » et que l'article 14, paragraphe 5, dernier alinéa, prévoit que les logements destinés à la vente abordable ne sont pas éligibles aux coûts énumérés aux points 1° à 3° dudit paragraphe, de sorte que le paragraphe 4, point 2°, se réfère erronément à l'intégralité des « caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ». Au vu de ces incohérences qui sont source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 4, point 2°.

Afin de répondre à l'opposition formelle du Conseil d'État, la commission parlementaire décide d'amender le texte de loi en remplaçant le renvoi aux « caractéristiques de construction et d'équipement » prévues à l'article 14 par un renvoi aux « conditions applicables aux logements destinés à la vente » prévues à l'article 14. De cette manière, le libellé amendé évite toute incohérence, sachant que les conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 sont celles relatives aux caractéristiques de construction et d'équipement des logements destinés à la vente.

Article 5

Cet article porte sur la réalisation des logements destinés à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 :

- Au paragraphe 1er, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire et il est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.
- Au paragraphe 3, il est procédé au redressement d'une erreur matérielle pour aligner la formulation de ce point à son pendant à l'article 4.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition formelle, de supprimer, à l'endroit du paragraphe 2 de l'article sous rubrique, le terme « maximal » et de compléter ledit paragraphe par les termes «, sous réserve des crédits budgétaires ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Ensuite, en ce qui concerne le paragraphe 3, point 2°, le Conseil d'État renvoie aux observations et à l'opposition formelle formulées à l'égard de l'article 4, paragraphe 4, point 2°, concernant l'emploi des termes « caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ».

Dans un souci de garantir la cohérence terminologique par rapport au texte sous rubrique et en suivant son raisonnement à l'endroit de l'amendement 1er qui vise l'article 4 du texte de loi, la commission parlementaire décide d'amender le point 2° sous rubrique.

Article 6

Cet article a trait au prix du logement destiné à la vente abordable et à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié à deux endroits par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 :

- Quant à la modification de l'alinéa 1er, il s'agit d'une adaptation de la terminologie, le ministre est informé des prix de vente préalablement à la mise en vente des logements.
- L'alinéa 3 est complété en y introduisant une sanction pour le cas de non-respect d'indication dans l'acte authentique des éléments relatifs à la participation financière.

Article 7

Cet article fixe les conditions socio-économiques applicables que l'acquéreur éligible doit remplir pour pouvoir profiter d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Le paragraphe 1er prévoit les conditions que l'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré doit remplir.

Le paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 :

- Les modifications visent à éviter tout doute que l'acquéreur est à considérer comme faisant partie de sa communauté domestique.
- En outre, il est précisé que le certificat d'éligibilité renseigne la composition de la communauté domestique au jour de son émission (et non au jour de sa demande). La validité du certificat d'éligibilité est contrôlée par le promoteur public tant au moment de la signature du compromis que de la signature de l'acte authentique.

- De même, un nouvel alinéa 4 est intégré qui précise que l'acquéreur éligible peut être une ou plusieurs personnes physiques, c'est-à-dire que plusieurs personnes physiques ensemble peuvent constituer l'acquéreur éligible et acheter ensemble un logement.
- À l'alinéa 5 nouveau, le mot « abordable » est supprimé pour alléger la formulation et éviter des confusions.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État remarque que le paragraphe 1er, alinéa 5, première phrase, n'est pas en phase avec le paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°, en ce qu'il ne précise pas que le non-respect des conditions prévues à l'alinéa 1er, point 2°, s'apprécie seulement neuf mois après la remise des clés du logement. Au vu de cette incohérence qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter l'alinéa 5, première phrase en ce sens.

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Suite à une série de questions de Madame Elisabeth Margue (CSV), une représentante du ministère explique qu'un acquéreur qui est propriétaire d'un autre logement s'engage avec la signature du contrat de vente d'un logement abordable de vendre l'autre logement. Le texte de loi lui accorde un délai de maximal de neuf mois après la remise des clés du logement dans lequel il doit avoir vendu son autre logement. À la fin de ce délai, il est vérifié si la personne concernée a respecté son engagement.
Il est aussi rappelé que le cadre légal en vigueur prévoit déjà à l'heure actuelle ce modus operandi.

Paragraphe 2

Le paragraphe 2 prévoit que la personne intéressée doit présenter au promoteur public un certificat d'éligibilité lui délivré par le ministre sur demande.

Le paragraphe sous rubrique fut complété par voie d'en amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023. Le libellé amendé apporte une précision nécessaire due au fait que les acquéreurs d'un logement abordable ne seront plus bénéficiaires d'aides individuelles, contrairement au régime en place sous la loi de 1979. À titre d'exemple, on peut citer les actes authentiques de vente qui imposent que la revente d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensemble puisse se faire seulement à un bénéficiaire d'aides individuelles. Avec l'entrée en vigueur de la présente loi, il faudra lire que la revente peut seulement se faire à un détenteur d'un certificat d'éligibilité.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de supprimer le terme « maximale » afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre.

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé du paragraphe 2, alinéa 2, dans ce sens.

En outre, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les aides individuelles visées, à savoir la prime d'acquisition et la prime de construction. Finalement, au vu de l'imprécision de la notion de « formulations similaires », qui est source d'insécurité

juridique, le Conseil d'État demande encore sous peine d'opposition formelle soit de faire abstraction de cette formulation, soit de préciser les « formulations similaires » visées.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe 2, alinéa 3, afin de préciser les aides individuelles visées par l'alinéa sous rubrique.

Article 8

Cet article porte sur la concession des terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose. En effet, les acquéreurs acquièrent la pleine propriété des logements et deviennent emphytéotes du terrain, respectivement de la quote-part terrain, sur lequel le logement se trouve. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État recommande, dans un souci d'une meilleure lisibilité de compléter l'alinéa 1er, en ce sens que le promoteur public concède sous forme d'emphytéose le terrain « ou la quote-part terrain » sur lequel le logement est construit pour être en phase d'un point de vue terminologique avec l'alinéa 2.

Toujours dans un souci d'une meilleure lisibilité, le Conseil d'État recommande de fusionner l'alinéa 2 avec l'alinéa dernier.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Quant à l'alinéa 3 qui prévoit qu'« en cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit », le Conseil d'État note que le Code civil règle la matière des successions. C'est la raison pour laquelle il demande d'omettre l'alinéa 3 pour être superfétatoire.

La commission parlementaire ne suit pas l'observation de la Haute Corporation, car elle estime utile, notamment pour les acquéreurs de logements, de rappeler cette règle relevant du droit des successions dans le contexte particulier de la vente abordable et de la vente à coût modéré.

Le Conseil d'État s'oppose formellement au libellé de l'alinéa 5 qui dispose qu'« [u]n règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements. », sachant que la matière traitée en l'espèce relève d'une matière réservée à la loi. Il donne à considérer qu'une solution pourrait consister en prévoyant le cadre relatif à la détermination de ces modalités de fixation au niveau de la loi tout en reléguant les éléments moins essentiels au pouvoir réglementaire du Grand-Duc.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique à plusieurs endroits :

Le libellé de l'alinéa 2 initial est repris en tant qu'alinéa 4 nouveau, tout en étendant les ayants droit des acquéreurs des logements, de preneurs de terrain ou d'une quote-part terrain.

De même, il est précisé que la redevance d'emphytéose est fixée sur une base annuelle.

Afin de faire droit à l'opposition formelle émise par la Haute Corporation, il est inséré, sur proposition de Monsieur le Ministre, un nouvel alinéa 5 qui vise à préciser le cadre légal des redevances d'emphytéose. La formulation faisant référence à la taille, la situation

géographique, l'aménagement et la typologie du terrain est rédigée de manière analogue à celle de l'article 15 relatif aux emplacements de stationnement de voiture.

Monsieur Marc Lies (CSV) se pose une série de questions concernant le libellé de l'amendement qui prévoit que la « redevance d'emphytéose annuelle est indexée et ne peut pas dépasser 2.000 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les maisons unifamiliales et 1.500 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les appartements ».

En réponse, un représentant du ministère précise que cet article vise le canon (la redevance d'emphytéose annuelle) qui donne aux acquéreurs des logements abordables ou à coût modéré, qui ont été construits par un promoteur public, les droits de jouissance d'un bien. L'article ne vise pas le cas dans lequel un promoteur public ou bailleur social jouit du terrain d'un autre acteur public.

En pratique, les contrats de vente des logements abordables prévoient actuellement un canon qui est fixé à environ 500 euros pour une maison et 350 euros pour un appartement.

L'orateur attire aussi l'attention de l'assemblée sur le fait que les dispositions proposées sont reprises du *règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*, donc d'un texte normatif en vigueur.

Le libellé amendé tel que la commission prévoit de le soumettre pour avis au Conseil d'État vise à introduire la possibilité que le canon puisse être adapté, par voie de règlement grand-ducal, en tenant compte de la taille, de la situation géographique, de l'aménagement du terrain ou de la quote-part terrain et de la typologie du logement.

Monsieur Marc Lies donne à considérer que le libellé amendé permet de demander un canon qui est supérieur au montant actuellement dû par les acquéreurs d'un logement abordable. Sachant que le canon est du annuellement, ceci peut incomber une charge financière importante à l'acquéreur.

En réponse à cette intervention, Monsieur le Ministre donne à considérer que le texte de loi ne fixe que le plafond maximal qui peut être demandé, mais qu'un règlement grand-ducal précise le canon véritablement dû. Ainsi, le canon peut être adapté au fur et à mesure des années, sans qu'il faille recourir à une modification du texte de loi. Il est aussi à souligner que l'amendement prévoit une indexation du montant maximal du canon. Le Gouvernement entend déposer un règlement grand-ducal qui prévoit le même canon que celui prévu par le règlement grand-ducal de 1998 susmentionné. Il s'agit de répondre au Conseil d'État qui demande de fixer le cadre de la redevance.

Article 9

Cet article porte sur le droit de rachat du promoteur public des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayants droit. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État relève que l'article sous avis emploie indistinctement les termes « acquéreurs successifs ou leurs ayants-droit », « acquéreurs », « personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat », « acquéreur » et « propriétaire du logement ». Dans un souci de cohérence interne, le Conseil d'État recommande aux auteurs d'harmoniser la terminologie employée.

Concernant la terminologie employée, la commission parlementaire estime utile de refléter la terminologie utilisée en pratique par les promoteurs publics.

De même, le Conseil d'État tient à relever que la mise en place d'un droit de rachat constitue une entrave à la libre disposition de ses biens par le propriétaire. Il est rappelé à cet égard qu'une ingérence dans le droit de propriété doit « présente[r] une certaine qualité, celle d'être compatible avec la prééminence du droit et d'offrir des garanties contre l'arbitraire ». Le principe de légalité présuppose également l'existence de normes de droit interne suffisamment accessibles, précises et prévisibles dans leur application. Au vu de l'imprécision du cadre légal découlant de l'absence de critères clairs encadrant le droit de rachat du promoteur public, le Conseil d'État s'oppose formellement à la disposition sous examen qui est source d'insécurité juridique.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique à plusieurs endroits :

En ce qui concerne le libellé amendé de l'alinéa 1er, la commission parlementaire rappelle que le droit de rachat est prévu pour assurer que les logements abordables restent affectés à l'abordabilité au fil des cessions, ce qui justifie l'ingérence dans le droit de propriété.

Toutefois, il importe d'offrir des garanties contre l'arbitraire et de prévoir un cadre légal qui se base sur des critères clairs et prévisibles. Ainsi, le libellé amendé prévoit que le promoteur public doit donc exercer le droit de rachat, ce qui est souligné par l'emploi du verbe « exercer ».

Le propriétaire du logement informe le promoteur public de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception. Ensuite, le promoteur public prend la décision d'exercer son droit de rachat ou de se faire substituer par un autre promoteur public, selon les règles procédurales (essentiellement la procédure administrative non contentieuse) qu'il doit communément suivre lors de ses prises de décision, de sorte qu'il serait superfétatoire de prévoir un régime distinct.

Quant à l'alinéa 4, afin de garantir l'accessibilité, la précision et la prévisibilité des normes de droit interne, le principe du droit de rachat et la méthode de détermination du prix de rachat qui figurent dans la loi sont rappelés dans les actes authentiques pour y rendre particulièrement attentifs les acquéreurs.

Article 10

Cet article porte sur l'obligation d'occupation des acquéreurs d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré. En cas de violation de cette obligation, le promoteur public bénéficie d'un droit de résolution de l'intégralité de l'acte ayant comporté la vente du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que l'alinéa 2 permet au promoteur public de dispenser les acquéreurs voire les ayants droit de l'obligation d'occupation prévue à l'alinéa

1er. Toutefois, la Haute Corporation se demande si cette décision ne devrait pas plutôt revenir au ministre.

La commission parlementaire décide de ne pas modifier le libellé de l'alinéa 2, elle constate que le promoteur public est en contact avec les acquéreurs. Étant donné qu'il leur a vendu le logement, il connaît leur situation personnelle. Cette façon de procéder correspond d'ailleurs à la pratique actuelle.

En ce qui concerne l'alinéa 3 qui prévoit que « si après l'acte authentique de vente, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente », le Conseil d'État se doit de relever que cette disposition est à adapter, alors qu'il faut laisser à l'acquéreur suffisamment de temps après la signature de l'acte authentique de vente pour lui permettre d'occuper le bien acquis, cela d'autant plus en cas d'immeuble à construire ou en voie de construction. Le Conseil d'État suggère donc de donner un délai de deux ans, délai qui est également prévu dans le cadre du « Bëllegen Akt ».

Afin de donner à l'acquéreur suffisamment de temps pour lui permettre d'occuper le bien acquis, la commission parlementaire décide d'amender l'article sous rubrique en introduisant le délai de neuf mois après la remise des clés prévue à l'article 7. Le délai de deux ans du « Bëllegen Akt », qui fut proposé par la Haute Corporation, semble trop long pour un logement achevé et habitable.

Article 11

Cet article porte sur la participation financière de l'État pour la réalisation de logements destinés à la location abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Les participations financières aux logements destinés à la location abordable visent tous les promoteurs sociaux.

La commission parlementaire décide d'amender le paragraphe 1er à plusieurs endroits. Ainsi, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire et il est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

Paragraphe 2

Ce paragraphe détermine le taux maximal de la participation financière de l'État à accorder au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la location abordable. Il n'est pas prévu d'augmenter ce taux afin de préserver une certaine responsabilisation de promoteur social pour le développement efficace et économe des logements.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État envoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition formelle, de supprimer aux paragraphes 2, 3 et 4, alinéa 1er, le terme « maximal » et de compléter le paragraphe 2 par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires » et d'insérer aux paragraphes 3 et 4, alinéa 1er, les termes « et sous réserve des crédits budgétaires » après respectivement les termes « logements innovateurs » et « changement climatique ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 3

Ce paragraphe détermine le taux maximal de la participation financière de l'État pour la réalisation de logements innovateurs. Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

En ce qui concerne ce paragraphe, Monsieur Marc Lies demande d'avoir plus d'informations concernant la définition du « caractère innovateur ».

En réponse, un représentant du ministère évoque que le texte de loi prévoit que le « caractère innovateur des logements est retenu si leur conception résulte de la mise en application d'idées nouvelles ou d'efforts de recherche-développement. »
En pratique, le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission consultative au sens de l'article 20, paragraphe 2.

En réplique à une intervention de Monsieur Marc Lies qui critique le caractère vague de cette notion qui pourrait amener à des prises de décisions arbitraires, un représentant du ministère donne à considérer que cette notion d'innovation est récurrente et apparait aussi dans d'autres textes de loi comme par exemple dans des textes normatifs qui règlent les aides financières destinées à des entreprises qui appliquent des pratiques innovatrices. Il va de soi qu'il est impossible de définir en avance des pratiques innovatrices.

Suite à une autre question de Monsieur le Député, un représentant du ministère précise que les paragraphes 3 et 4 ne prévoient pas un top up du taux de la participation financière qui est de 75 pour cent, mais qu'il s'agit d'un top up du montant maximal éligible. Il s'agit donc de compenser les augmentations de prix liées au recours à la réalisation des logements innovateurs ou résilients au changement climatique.

Paragraphe 4

Ce paragraphe détermine le taux maximal pour la réalisation de logements résilients au changement climatique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que le pouvoir d'appréciation du ministre quant au caractère résilient au changement climatique des logements destinés à la location abordable n'est encadré par aucun critère et demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter le paragraphe 4, alinéa 2, par une disposition qui détermine la notion de « caractère résilient » en s'inspirant de la définition figurant à l'article 4, paragraphe 3, alinéa 2, deuxième phrase.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'alinéa 2 du paragraphe sous rubrique. La commission parlementaire fait siennes les observations du Conseil d'État et elle décide de reprendre la définition figurant à l'article 4, paragraphe 3, alinéa 2, deuxième phrase. L'amendement définit la notion de « caractère résilient » et encadre le pouvoir d'appréciation du ministre.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit les conditions auxquelles les logements destinés à la location abordable doivent répondre.

Le libellé de ce paragraphe fut aussi amendé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril en y prévoyant que le Fonds du Logement en sa qualité de plus grand bailleur social au niveau national devient bailleur social « par défaut », si un promoteur social ne trouve pas de bailleur social. La formulation est précisée pour faire ressortir clairement que le ministre peut, sur demande du promoteur social, nommer un autre un bailleur social « par défaut » que le Fonds du Logement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État renvoie aux observations formulées à l'endroit de l'article 4, paragraphe 4, point 2° en ce qui concerne le paragraphe 5, alinéa 1er, point 2°, qui prévoit que les logements doivent répondre aux « conditions de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ».

La commission parlementaire décide de modifier, par voie d'amendement parlementaire, le libellé du paragraphe 5, alinéa 1er, point 2°, de façon analogue aux amendements parlementaires qui visent les articles 4 et 5.

Article 12

Cet article concerne la réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article 12 est entièrement amendé par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 pour faire ressortir les différentes catégories de logements abordables destinés à la location, à savoir les logements tous publics et les logements dédiés. Ces derniers sont encore répartis en sous-catégories.

Le système distingue entre les catégories de logements suivantes :

1. Logements tous publics
Ce sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés ». Ces logements sont destinés à tout type de public respectant les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable.

2. Logements dédiés
Il s'agit de logements dédiés à des populations spécifiques qui peuvent par exemple se distinguer par le fait que le bailleur social propose un accompagnement spécifique ou par leur équipement et qui sont de ce fait destinés à une population à besoins spécifiques. Il s'agit également de logements mis en œuvre par des promoteurs sociaux « spécifiques » (comme les sociétés coopératives ou les sociétés « patronales » créant des logements dédiés aux salariés).

Sont distingués les logements dédiés suivants :
1° Les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
2° Les logements dédiés aux étudiants ;
3° Les logements avec accompagnement social rapproché par le bailleur social ;
4° Les logements dédiés aux jeunes ;
5° Les logements dédiés aux personnes 60+ ;
6° Les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;
7° Les Logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

8° Les logements dédiés dits de réserve.

Un logement d'une de ces catégories peut en outre se distinguer par le fait qu'il répond par son aménagement aux besoins spécifiques de personnes ayant des limitations physiques, sensorielles, mentales ou psychiques.

Si tel est le cas, le logement doit également être attribué en priorité à une communauté domestique dont au moins un membre peut prétendre à cet équipement spécifique. Cette condition d'attribution se joint aux autres qui peuvent exister pour le logement en attribution.

Suite à une question de Madame Nathalie Oberweis (déi Lénk) qui désire avoir plus d'informations concernant les logements dédiés dits de réserve, un représentant du ministère explique qu'il s'agit des logements qui sont destinés à des personnes en détresse extrême qu'il faut reloger en urgence. Il s'agit de logements de transition, qui ont comme objectif de reloger d'urgence des personnes à courte durée avant de leur trouver un autre logement. Les auteurs du texte n'ont pas prévu un quota de logements de réserve qu'il faut avoir. Toutefois, l'orateur note qu'il existe un besoin de créer ce type de logements.

Dans ce sens, Monsieur le Ministre salue l'initiative de l'Office Social du Canton de Redange qui regroupe les logements de réserve de ses communes membres, ce qui permet de reloger des gens dans un logement de réserve d'une autre commune en cas de besoin.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État constate que les « logements tous publics » ne sont toutefois pas définis à l'article sous rubrique. Le défaut d'une telle définition étant source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'insérer entre les paragraphes 1er et 2 actuels un nouveau paragraphe 2 qui dispose ce qui suit : « (2) Les « logements tous publics » sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés » ».

Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter le point 6° en y précisant que le point 6° vise les seules sociétés coopératives qui agissent en tant que promoteur social.

En outre, le Conseil d'État s'interroge sur les raisons qui justifieraient un traitement différent des membres d'une société coopérative par rapport aux personnes qui relèvent des conditions d'attribution relatives aux logements tous publics et estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 10bis de la Constitution. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité, le Conseil d'État recommande d'intégrer l'article 12 à l'article 11 en tant qu'alinéa 2 du paragraphe 1er.

Concernant l'intégration de l'article 12 dans l'article 11, la commission parlementaire estime que vu l'importance de ces concepts des « logements tous publics » et des « logements dédiés », un article à part doit leur être consacré.

En ce qui concerne le paragraphe 3, alinéa 1er, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition

formelle, de supprimer le terme « maximal » et de compléter ledit paragraphe par les termes « sous réserve des crédits budgétaires ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait sienne la remarque émise par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

En regard au paragraphe 3, alinéa 2, qui prévoit que les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et aux personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ne tombent pas sous les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, le Conseil d'État considère que cette manière de procéder se heurte au principe de l'égalité devant la loi tel qu'inscrit à la Constitution. Il doit, par conséquent, s'opposer formellement au paragraphe 3, alinéa 2.

La commission parlementaire décide de modifier le libellé de l'article sous rubrique par voie d'amendement parlementaire :

- La commission ayant repris la proposition du Conseil d'État d'insérer un paragraphe 2 nouveau entre les paragraphes 1 et 2 initiaux, les paragraphes 2 et 3 initiaux sont renumérotés en tant que paragraphes 3 et 4 nouveaux.
- Au paragraphe 3 nouveau, la commission parlementaire décide de compléter le libellé du point 6° afin de répondre à l'opposition formelle du Conseil d'État. En spécifiant que sont seulement visées les sociétés coopératives qui agissent en tant que promoteur social, l'amendement sous rubrique permet d'assurer la sécurité juridique.
  La société coopérative permet la réalisation en commun de logements destinés à la location abordable. La sous-catégorie des logements dédiés aux membres d'une société coopérative qui agit comme promoteur social est justifiée, adéquate et proportionnée, comme l'État vise à encourager l'initiative de la création de logements destinés à la location abordable via ces sociétés coopératives.
  L'intuitu personae entre les membres de ces sociétés est particulièrement prononcée. Il est relevé que les membres de ces sociétés coopératives doivent répondre aux critères d'éligibilité d'un logement destiné à la location abordable.
- Concernant le paragraphe 4 nouveau, alinéa 2, la commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation. C'est la raison pour laquelle elle décide de supprimer ledit alinéa.

Article 13

Cet article porte sur la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Le paragraphe sous rubrique prévoit qu'outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social peut percevoir sur demande au ministre une compensation de service public.

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 dans l'objectif de supprimer le verbe pouvoir afin d'éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire.
En outre, dans l'expression « capital propre », l'adjectif « propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande de compléter l'alinéa 2 par une disposition prévoyant que le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

La commission parlementaire décide de modifier le paragraphe 1er, alinéa 2, par voie d'amendement parlementaire afin de faire droit au Conseil d'État. Ainsi, le libellé amendé prévoit que le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que la couverture des frais de gestion est plafonnée.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État estime qu'il convient de remplacer le terme « audit » par le terme « analyse ».

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe comme suit :

- Le terme « bailleurs » est remplacé par celui de « promoteurs » afin de redresser une erreur matérielle.
- En outre, il est précisé qu'un règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction de la catégorie des logements.
- Le paragraphe 2 fut aussi complété par l'insertion d'un dernier alinéa libellé qui prévoit que les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation.

Suite à une question de Madame Nathalie Oberweis (déi Lénk), un représentant du ministère informe l'assemblée que le promoteur social touche la couverture des frais dès la première occupation du logement. Cette mesure pousse le promoteur social de finir son chantier dans le plus bref délai et de trouver le plus vite possible des locataires.
L'orateur donne aussi plus d'explications quant à la décision de prévoir d'un côté une rémunération du capital et de l'autre côté un forfait d'exploitation. Sachant que le capital investi du promoteur ne constitue dans la plupart des cas que 25 pour cent du capital investi total, la couverture des frais d'exploitation assure que le promoteur social dispose des moyens financiers nécessaires pour garantir l'entretien des bâtiments et les investissements nécessaires.

Paragraphe 3

Le paragraphe prévoit que le capital propre investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements.

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, par lequel l'adjectif « propre » dans l'expression « capital propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.

Suite à une question de Monsieur Marc Lies, un représentant du ministère confirme que le Fonds du Logement, les communes et les syndicats communaux sont exclus de la rémunération du capital investi.

Monsieur le Député donne a considéré que l'article 29*bis* du pacte logement 2.0 constitue bon nombre d'ambiguïtés et d'insécurités juridiques, notamment en ce qui concerne l'implication financière pour une commune. C'est une des raisons pour lesquelles l'orateur doute si la compensation de service public visée par le texte en projet suffit pour couvrir tous les coûts qui incombent.

Un représentant du ministère informe l'assemblée que les forfaits prévus ont été élaborés en collaboration directe avec les acteurs du secteur afin d'assurer une compensation suffisante. Il fut décidé d'avoir recours à un système de forfaits à la place d'une compensation des coûts réels, car il s'est avéré qu'un système de compensation qui calcule les coûts réels pour chaque projet est trop couteux et implique une charge administrative démesurée.

Paragraphe 4

Le paragraphe a trait au taux de la rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé.

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, par lequel l'adjectif « propre » dans l'expression « capital propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.

En réponse à une question de Monsieur Marc Lies, un représentant du ministère explique que ce paragraphe vise la rémunération maximale auquel un promoteur social a droit. Celle-ci s'applique uniquement au capital investi par le promoteur social – c'est-à-dire ses fonds propres utilisés pour réaliser le logement. De cette manière, le promoteur social sait générer une rémunération qui lui permet de réaliser d'autres projets sans qu'il touche un bénéfice déraisonnable.
La convention conclue avec le promoteur social fixe le taux de rémunération en respectant le règlement grand-ducal qui s'applique lors de la conclusion de la convention.

Paragraphe 5

Le paragraphe prévoit que le montant de la rémunération du capital propre investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital propre investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, que les termes « peut, sur demande du promoteur social, être échelonnée » soient remplacés par les termes « est, sur demande du promoteur social, échelonnée ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé à plusieurs endroits par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- Dans l'expression « capital propre », l'adjectif « propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.
- À l'alinéa 1er, les termes « reste d'application pendant 20 ans. Il » sont supprimés.
- Les deux derniers alinéas sont supprimés et remplacés par un nouveau et dernier alinéa qui vise à introduire une flexibilité au niveau de la liquidation de la rémunération du capital investi afin qu'il puisse être tenu compte des contraintes financières des promoteurs sociaux devant rembourser un prêt bancaire.

Paragraphe 6

Le paragraphe prévoit que tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de ce paragraphe afin de préciser expressément que les remboursements à la trésorerie de l'État se font via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Nouveau Paragraphe 7

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, il fut introduit un nouveau paragraphe 7 qui prévoit le régime de la compensation de service public applicable aux logements bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et balançant vers le régime de la présente loi.

Article 14

L'article détermine les coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Le paragraphe prévoit que les coûts éligibles à une participation financière sont regroupés en cinq catégories.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril afin d'adapter la terminologie utilisée au reste du texte de loi.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État estime que la condition de « la complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social » doit davantage être précisée pour écarter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre. S'ajoute à cela que le terme « pouvoir » est également susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre. Au vu des développements formulés aux considérations générales relatifs au pouvoir discrétionnaire du ministre, le Conseil d'État doit dès lors s'opposer formellement à l'égard du paragraphe 2, dernier alinéa. Ces observations ainsi que l'opposition formelle formulée ci-avant valent également pour le paragraphe 3, alinéas 1er, point 3°, et 2, le paragraphe 5, alinéa 1er, point 1°, alinéa 3, et le paragraphe 6, alinéa 2.

À l'endroit du paragraphe 2, alinéa 5, la commission parlementaire décide d'amender le libellé en supprimant le terme « peut » qui est susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre.

De même, la commission parlementaire vise à donner davantage de précisions quant à la condition de « la complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social » pour écarter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain non viabilisé et à la viabilisation ordinaire.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État formule, à l'endroit de l'analyse du paragraphe 2 de l'article 14 une opposition formelle qui vise le libellé du paragraphe sous rubrique.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique à plusieurs endroits :

- En ce qui concerne le paragraphe 3, alinéa 1er, point 1°, les modifications proposées sont en phase avec les dispositions prévues par le point 3° du même paragraphe et reprennent également les précisions y prévues. En outre, elles prennent en compte les observations émises par le Conseil d'État auxquelles la commission parlementaire a répondu au paragraphe 2, alinéa 5.
- Le libellé amendé fait également droit à l'observation émise par la Haute Corporation quant à l'alinéa 3 du paragraphe sous rubrique.
- Concernant le paragraphe 3, alinéa 1er, point 3°, il est renvoyé au commentaire du paragraphe 2, alinéa 5.
- Le paragraphe 3, alinéa 2, est supprimé afin d'être en ligne avec les modifications effectuées au libellé du paragraphe 3, alinéa 1er, points 1° et 3.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain viabilisé.

Quant à ce paragraphe, Monsieur Marc Lies donne à considérer que la disposition sous rubrique ne prend pas en compte la situation géographique d'un terrain qui influence quand même la valeur d'un terrain.

Un représentant du ministère donne à considérer que ce paragraphe ne vise que le plafond qu'on ne peut pas dépasser.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit le régime applicable à la construction.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État formule, à l'endroit de l'analyse du paragraphe 2 de l'article 14 une opposition formelle qui vise le libellé du paragraphe sous rubrique.

En réponse à Monsieur Marc Lies qui demande d'avoir plus d'informations quant à la surface non aménageable destinée au logement, un représentant du ministère explique qu'il s'agit des surfaces qui ne font ni partie de la surface construite brute destinée au logement ni de la surface des espaces communs. Il s'agit d'une notion reprise de la réglementation sur les bâtisses.
De même, un représentant du ministère rappelle que les plafonds prévus à l'endroit de ce paragraphe sont indexés.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique à plusieurs endroits :

- En ce qui concerne le paragraphe 5, point 1°, alinéa 1er, la commission entend de redresser une erreur matérielle en incluant les mots « euros » derrière le chiffre « 2100 ».
- Quant au paragraphe 5, point 1°, alinéa 3, il est renvoyé aux modifications qui visent le paragraphe 2, alinéa 5.

Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit le régime applicable à la rénovation et des remises en état de logements existants.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, dans un souci de cohérence interne du texte, de remplacer les termes « logements locatifs abordables » par ceux de « logements destinés à la location abordable ».

En outre, le Conseil d'État formule, à l'endroit de l'analyse du paragraphe 2 de l'article 14 une opposition formelle qui vise le libellé du paragraphe sous rubrique.

La commission parlementaire décide de modifier le libellé du paragraphe 6, alinéa 2, par voie d'amendement parlementaire afin d'être en ligne avec le libellé amendé du paragraphe 2, alinéa 5.

Paragraphe 7

Ce paragraphe dispose que les montants en euros indiqués dans cet article sont des montants plafonds nets.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en remplaçant entièrement le libellé de l'alinéa initial afin de préciser davantage le cadrage du règlement grand-ducal visé.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'interroge sur la nécessité de renvoyer à un règlement grand-ducal pour la précision des « méthodes d'évaluation ».

Luxembourg, le 9 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

7937/13

N° 7937[13]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DES SALARIES

(14.6.2023)

Par lettre en date du 31 mars 2023, Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle les amendements gouvernementaux sous rubrique.

L'objet des amendements gouvernementaux

1. Suite aux nombreux échanges avec les acteurs du terrain et avec le Conseil d'Etat depuis le dépôt du projet de loi n°7937 relative au logement abordable en décembre 2021, les auteurs du projet d'amendements gouvernementaux proposent plusieurs modifications importantes qui visent notamment :

1) Des précisions concernant les différentes catégories de logements abordables locatifs dont notamment la distinction entre « logements tous publics » et « logements dédiés » ;
2) L'introduction de deux modes distincts pour l'attribution des logements : « l'attribution universelle » et « l'attribution libre » ;
3) La révision du forfait de gestion du bailleur social ;
4) La prise en compte et la rémunération d'un apport de terrain via emphytéose pour la mise en œuvre d'un projet de logement abordable ;

Les commentaires de la Chambre des salariés

Concernant l'amendement 9 :

2. L'amendement 9 vise l'introduction de deux catégories de logements locatifs abordables distinctes, à savoir les **logements tous publics** et les **logements dédiés**.

3. **Les logements tous publics** sont destinés à tout type de public respectant les conditions pour devenir locataire à un bail abordable (dont notamment les conditions de revenus) et leur attribution se fait selon le modèle « attribution universelle » en passant par la liste prioritaire générée grâce au Registre national des logements abordables (RENLA).

4. **Les logements dédiés** sont destinés à des « *populations spécifiques qui peuvent par exemple se distinguer par le fait que le bailleur social propose un accompagnement spécifique ou par leur équipement et qui sont de ce fait destinés à une population à besoins spécifiques. Il s'agit également de*

logements mis en œuvre par des promoteurs sociaux « spécifiques » (comme les sociétés coopératives ou les sociétés « patronales » créant des logements dédiés aux salariés) ».

5. L'attribution des logements dédiés se fait selon le modèle « attribution libre » ; Le bailleur social *« ne doit pas passer par une liste de candidats-locataires prioritaires, mais peut directement choisir parmi les candidats du RENLA répondant aux critères spécifiques du logement à attribuer »*.

En ce concerne les logements dédiés, le système distingue encore entre :

1° Les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° Les logements dédiés aux étudiants ;

3° Les logements avec accompagnement social rapproché par le bailleur social ;

4° Les logements dédiés aux jeunes ;

5° Les logements dédiés aux personnes 60+ ;

6° Les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;

7° Les Logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

8° Les logements dédiés dits de réserve.

6. Si nous soutenons à priori la distinction entre logements tous publics et logements dédiés, nous sommes, pour plusieurs raisons, fort réticents à l'idée de rendre la promotion sociale (la création de logements abordables locatifs) et toutes les participations financières étatiques y relatives de facto accessibles à des personnes privées/morales à but lucratif (nouvel article 12, (2), 6° et 7°).

7. Premièrement, nous avons plusieurs questions concernant la création de logements abordables dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire respectivement en relation avec la définition d'une « société patronale », définition qui est absolument absente dans le projet d'amendements.

8. En effet, nous constatons que la majorité des entreprises ne sont pas éligibles pour les participations financières, étant donné que le rôle du promoteur social est limité aux promoteurs publics et aux promoteurs sans but de lucre (ASBL, SIS, etc.). Par conséquent, nous assumons que les entreprises privées à but de lucre doivent passer à travers une telle « société patronale » qui devrait prendre la forme d'une association ou fondation sans but lucratif respectivement d'une société d'impact sociétal. Dans ce contexte, nous demandons que ce modèle et son fonctionnement soient précisés et définis davantage dans le cadre du projet d'amendements.

9. Deuxièmement, nous craignons que les logements dédiés aux salariés soient utilisés en tant qu'avantage en nature pour exercer une pression à la baisse sur les salaires, avantage qui est d'ailleurs principalement financé par l'Etat. De ce fait, le régime risque non seulement d'avoir un effet baissier sur les salaires dans certains secteurs (et donc également sur les cotisations sociales respectivement les pensions futures des salariés), mais il risque également de créer un déséquilibre entre les entreprises qui ont les moyens et les opportunités pour investir dans le logement abordable (accès au foncier nécessaire, etc.) et celles qui ne les ont pas.

10. Dans ce contexte, étant donné qu'un logement dédié à un salarié est comparable à un logement de fonction et que le loyer abordable fortement subventionné constitue de facto un avantage en nature, nous nous demandons s'il est prévu de le considérer comme tel et de soumettre la partie subventionnée (par exemple : La différence entre le loyer abordable et le loyer demandé sur le marché privé pour un tel appartement) à l'impôt.

11. Troisièmement, nous nous demandons s'il incombe vraiment à l'Etat de financer des logements dont profitent, en première ligne, certaines entreprises privées privilégiées pour lesquelles lesdits logements constituent quand-même un atout conséquent lors du recrutement et qui gagnent ainsi en attractivité et compétitivité par rapport à leurs concurrents nationaux.

12. À nos yeux, les SIS patronales ne peuvent guère être considérées comme promoteurs sociaux sans but de lucre.

13. Finalement, nous sommes d'avis que la perte de l'accès au logement dédié dans le cas du licenciement respectivement du décès du salarié risque d'avoir des conséquences néfastes pour le salarié, sa famille respectivement ses ayants droit (nous traitons cette problématique dans le cadre de nos commentaires concernant les amendements 48 et 49).

Concernant l'amendement 10 :

14. Notre Chambre salue le point 2° de l'amendement 10 qui prévoit une majoration du plafond du montant de la couverture des frais exploitation du promoteur social.

15. Le point 6° de l'amendement 10 propose d'insérer un nouveau et dernier paragraphe à l'article 13 ayant la teneur suivante :

*« (7) **La contribution financière du promoteur social** au capital investi pour un logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont la rémunération se situe dans les limites prévues au paragraphe 4, **est ajustée par l'indice des coûts de la construction en fonction de son évolution entre la date de la convention** relative aux aides à la construction d'ensembles visant ledit logement **et la date de l'application du loyer abordable** aux termes de la présente loi audit logement. »*

16. Dans ce contexte, nous nous demandons s'il ne serait pas plus cohérent de l'ajuster en fonction de l'indice du coût de la vie et de préciser qu'il s'agit de *« la date de **la première** application du loyer abordable aux termes de la présente loi audit logement »*.

Concernant l'amendement 13 :

17. L'amendement 13 propose un nouvel article 17 visant l'instauration de la possibilité de rémunérer un apport de terrains dans le cadre de la construction de logements abordables.

18. Le paragraphe (2) précise :

« Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain qui lui appartient et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, ce promoteur social a droit à une rémunération du capital investi conformément à l'article 13, paragraphe (4), alinéa 1er et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14. »

19. Si notre Chambre ne rejette pas intégralement cette approche, nous tenons quand-même à remarquer qu'il faudrait opter pour une approche plus nuancée. En fait, il y a certains promoteurs sociaux qui détiennent du foncier constructible depuis des décennies sans dettes en cours. Si lesdits promoteurs sociaux (p.ex. le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ou encore les communautés religieuses bénéficiant d'un soutien financier de l'Etat) veulent s'engager dans la construction de logements abordables, ils peuvent évidemment profiter des participations financières à la construction de logements. Toutefois, nous ne voyons aucune raison pour leur garantir également un rendement annuel sur la valeur de leur patrimoine foncier pendant une durée de 40 ans, patrimoine qu'ils peuvent d'ailleurs garder pendant tout la durée de la convention et dont ils peuvent disposer librement après la fin de la convention.

20. Dans ce cas, il vaudrait mieux de mobiliser tout simplement les moyens financiers pour acquérir le terrain en tant que main publique afin d'augmenter la réserve foncière de l'Etat et/ou d'y construire des logements publics durablement abordables.

21. Le paragraphe (3) vise d'instaurer la possibilité *« de tenir compte de terrains en possession d'acteurs **qui ne sont pas éligibles au régime des aides à la pierre**, mais qui pourront apporter ces terrains à un projet de logement abordable locatif via emphytéose »*.

22. Ces propriétaires peuvent mettre leurs terrains à la disposition (durée minimale de l'emphytéose de 50 ans) d'un promoteur social éligible au régime des aides à la pierre. Dans ce cas, le promoteur social a droit à une rémunération pour le terrain dont il est emphytéote, **rémunération qui peut être reversée en partie ou en total par le promoteur social au propriétaire du terrain.**

23. Il est évident que ce nouvel paragraphe vise notamment la construction de logements dédiés aux salariés. En effet, une entreprise détenant une réserve foncière pourrait apporter un terrain par emphytéose et y faire construire, à travers la SIS patronale, des logements pour ses salariés. Ainsi, ladite entreprise pourrait profiter de manière totalement démesurée à plusieurs niveaux :

1) Le propriétaire privé (p.ex. une entreprise) peut garder le terrain pendant toute la durée de l'emphytéose (50 ans) tout en ayant le droit d'en disposer librement par après et, pire encore, recevoir un rendement annuel financé par l'Etat (et donc les contribuables) ;
2) L'entreprise peut y faire construire, à travers la SIS patronale, des logements dédiés à ses salariés, logements qui sont d'ailleurs également financés en grande partie par l'Etat, et profiter d'un avantage important par rapport à ses concurrents nationaux ;
3) Après la fin de la convention, le propriétaire détient non seulement le foncier qu'il a rentabilisé grâce à la rémunération financée par l'Etat, mais il est maintenant également propriétaire des immeubles sis sur ce terrain, immeubles qui ont également été financés en grande partie par l'Etat.

24. Aux yeux de notre Chambre, une telle approche est inacceptable. Etant donné que les moyens budgétaires disponibles pour la promotion du logement abordable sont limités (les auteurs soulignent à plusieurs reprises dans le cadre du PDL que les participations financières ne sont versées *« sous réserves des crédits budgétaires disponibles »*), il serait à nos yeux largement plus efficace (notamment à moyen et à long terme) de les investir dans des logements abordables construits et gérés par la main publique, respectivement par des acteurs qui peuvent réellement être interprétés en tant qu'acteurs sans but lucratif ! Ce n'est pas pour rien que lesdits propriétaires privés ne sont pas éligibles au régime des aides à la pierre !

25. Notre Chambre rejette catégoriquement l'idée d'utiliser ces fonds pour garantir un rendement annuel à des propriétaires terriens privés ! Cette approche est, à nos yeux, en nette contradiction avec le principe d'une lutte soutenable contre la crise du logement car elle ne garantit en aucun cas la création d'un parc locatif durablement abordable ! Afin de garantir que les logements subventionnés restent durablement abordables, il faudrait du moins prévoir dans la convention que l'Etat (respectivement le Fonds du logement ou la commune concernée) ait le droit d'acheter les logements et le foncier subventionnés à la fin de la durée de la convention à un prix préfixé !

Concernant l'amendement 29 :

26. La Chambre des salariés salue le point 2° de l'amendement 29 visant la hausse du plafond du forfait de gestion de 150 à 290 euros par logement par mois (le montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction) qui est prévu pour compenser les frais de gestions de logements abordables du bailleur social.

Concernant l'amendement 38 :

27. Selon l'article 55, paragraphe (1), 2°, les logements abordables (dont également les logements dédiés) sont seulement accessibles aux candidats-locataires dont *« aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ».*

28. Toutefois, l'amendement 38 propose d'insérer un nouvel article 54 qui prévoit une dérogation à cette condition pour les logements dédiés aux personnes 60+ qui « *peuvent être attribués à des personnes 60+ propriétaires* ***d'un logement non adapté*** *à leurs besoins,* ***à condition qu'elles soumettent ce logement au régime de la gestion locative sociale.*** *»*

29. Notre Chambre salue cette dérogation étant donné qu'elle permet que le bien reste disponible à la personne âgée respectivement à sa famille et peut être récupéré en cas de besoin personnel. Toutefois, nous nous demandons s'il est nécessaire de lui accorder également les avantages fiscaux en relation avec le régime de la GLS. En fait, les personnes concernées profitent dans ce cas d'aides/de faveurs financières étatiques d'envergure à deux niveaux ; Elles peuvent intégrer un logement subventionné tout en profitant des avantages fiscaux (une exonération de 75% sur les revenus locatifs) de la GLS.

30. Nous sommes d'avis qu'il faudrait éviter ce phénomène et imposer intégralement le loyer qui résulte de la mise en location à travers le régime de la GSL (seulement dans ce cas).

31. Ainsi, on compenserait en fait l'accès à un logement abordable subventionné pour la personne 60+ à travers la mise à disposition d'un logement abordable à un autre ménage en besoin (hors compensation).

32. De plus, nous proposons d'élargir la définition d'un « logement non adapté ». En effet, l'amendement 38 propose la définition suivante :

> *« Est un logement non adapté à des personnes 60+ un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique des personnes âgées. »*

33. Nous sommes d'avis qu'il existe certaines autres caractéristiques qui pourraient rendre un logement « non adapté » à des personnes âgées. Nous pensons notamment à des barrières physiques qui peuvent poser des problèmes dans le quotidien (escaliers, etc.) et nous demandons, par conséquent, que la définition soit affinée davantage.

Concernant les amendements 48 et 49 :

34. Les amendements 48 et 49 proposent des délais après lesquels un salarié respectivement ses ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement dédié au salarié en cas de fin du contrat de travail (hors licenciement pour raisons économiques) ou du décès du salarié.

35. En effet, l'amendement 48 vise, entre autres, d'insérer à l'article 69 nouveau (ancien article 70) un alinéa libellé comme suit :

> *« **Le contrat de bail d'un logement dédié pour les salariés peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail**, si l'employeur a besoin du logement pour un autre salarié **et si le salarié n'a pas été licencié pour raisons économiques**. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement. »*

36. En outre, l'amendement 49 propose d'insérer à l'article 70 nouveau (ancien article 71) du PDL un alinéa libellé comme suit :

> *« Si en cours de bail, **le locataire d'un logement dédié aux salariés décède, le bail abordable est résilié** et les ayants droit du locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement **à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter du décès**. »*

37. En dehors du fait que notre Chambre est, de manière générale, plutôt réticente au modèle actuellement proposé en matière de logements dédiés aux salariés, nous tenons à souligner que le licenciement ou le décès du salarié ne devrait dans aucun cas avoir comme conséquence que le salarié respectivement ses ayants droit, qui souffrent de toute façon déjà d'une situation précaire (perte de l'emploi respectivement décès d'un membre de la famille), se retrouvent également à la rue. Dans ce contexte, nous tenons à souligner que les logements dédiés aux salariés seront financés majoritairement par l'Etat et non par l'entreprise en question ! En pleine crise du logement et sur un marché locatif sous forte pression, il est absolument inacceptable qu'une famille en situation de précarité soit déchue de tout titre d'occupation d'un logement qui a été financé en grande partie par la main publique. En fait, une telle approche serait en nette contradiction avec les principes de base du bail abordable.

38. Par conséquent, nous demandons que les auteurs prévoient soit des délais plus importants soit que le salarié respectivement ses ayants droit soient traités prioritairement lors de l'attribution de logements tous publics.

Conclusion

39. En conclusion, si notre Chambre soutient certaines propositions dont, entre autres, la distinction entre logements tous publics et logements dédiés ainsi que la hausse du plafond du forfait de gestion,

nous tenons à souligner que nous sommes très réticents à l'idée d'élargir l'accès aux participations financières de facto à des acteurs à but lucratif (dont notamment à travers les logements dédiés aux salariés) et que nous refusons catégoriquement le modèle proposé par les auteurs, qui risque non seulement d'avoir un effet baissier sur les salaires dans certains secteurs (et donc également sur les cotisations sociales respectivement les pensions futures des salariés), mais qui pourrait également créer un déséquilibre entre les entreprises qui ont les moyens et les opportunités pour investir dans le logement abordable (accès au foncier nécessaire, etc.) et celles qui ne les ont pas. De plus, nous nous demandons s'il incombe vraiment à l'Etat de financer des logements dont profitent, en première ligne, certaines entreprises privées privilégiées pour lesquelles lesdits logements constituent quand-même un atout conséquent lors du recrutement et qui gagnent ainsi en attractivité et compétitivité par rapport à leurs concurrents nationaux. **De ce fait, les SIS patronales ne peuvent guère être considérées comme promoteurs sociaux sans but de lucre.**

40. **De plus, nous rejetons l'idée de garantir un rendement annuel, financé par l'Etat, à des acteurs privés qui apportent un terrain à un projet de logement locatif abordable, mais qui ne sont pas éligibles au régime d'aides à la pierre.** En effet, étant donné que les moyens budgétaires disponibles pour la promotion du logement abordable sont limités, il serait à nos yeux largement plus efficace (notamment à moyen et à long terme) de les investir dans des logements abordables construits et gérés par la main publique, respectivement par des acteurs qui peuvent réellement être interprétés en tant qu'acteurs sans but lucratif !

41. **En outre, au vu du modèle proposé, ni le subventionnement de logements dédiés aux salariés ni la rémunération d'apports de terrains via emphytéose à des projets de logement abordable par des acteurs privés qui ne sont pas éligibles aux aides à la pierre garantiraient la constitution d'un parc résidentiel locatif durablement abordable.** Tout au contraire, en raison de la durée limitée de la convention, nous risquons de ne faire que repousser la crise du logement à plus tard. Par conséquent, **nous sommes d'avis que la participation financière à la construction de logements abordables dédiés aux salariés respectivement la rémunération d'apports de terrains à des projets de logement abordable par des acteurs qui ne sont pas éligibles aux aides à la pierre devraient être conçues de manière à garantir que les logements restent abordables au-delà de la durée de la convention.** Ainsi, on pourrait par exemple prévoir dans la convention que l'Etat (respectivement le Fonds du logement ou la commune concernée) ait le droit d'acheter, à la fin de la durée de la convention, le terrain et les logements à un prix préfixé.

Luxembourg, le 14 juin 2023

Pour la Chambre des salariés,

Le Directeur,
Sylvain HOFFMANN

La Présidente,
Nora BACK

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

07

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE P.V. LOG 07

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 15 juin 2023

Ordre du jour :

1. 8197 Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch
   - Nomination d'un rapporteur
   - Examen de l'avis du Conseil d'Etat

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
   1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
   2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
   3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
   4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
   - Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

   - Continuation de l'examen de l'avis du Conseil d'Etat

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Fernand Etgen remplaçant M. Frank Colabianchi
M. Paul Galles remplaçant M. Félix Eischen

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Frank Colabianchi, M. Félix Eischen, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. 8197 Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

La Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») nomine à l'unanimité Madame Semiray Ahmedova en tant que rapportrice du projet de loi sous rubrique.

Avant de passer à l'examen de l'avis du Conseil d'Etat, Monsieur le Ministre présente dans quelques mots le projet de loi :
Ce projet de loi a pour objet d'autoriser l'Etat à participer au financement du projet de logements abordables de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) « Cité militaire » situé à Diekirch. Le projet prévoit également la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée Luxembourgeoise.

Respectant la volonté communale et étatique de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamiques et attractifs, le PAP « Cité Militaire » répond au principe du développement durable et bénéficie de la proximité des arrêts de transport public, d'infrastructures publiques et scolaires, de services et d'espaces verts.

Le trafic est limité à l'intérieur du PAP, conçu comme une zone de rencontre (« shared space »), c'est-à-dire que les véhicules, vélos et piétons se partagent la voie et la vitesse y est limitée à 20 km/h. Cette approche volontairement restrictive a vocation à limiter le trafic automobile et offrir un quartier piéton sécurisé favorisant les échanges entre les usagers.

Le PAP se caractérise par une approche innovante au niveau du stationnement. La totalité des emplacements de chaque résidence se trouve dans un parking commun. Il regroupe également les stationnements publics pour visiteurs et les emplacements pour vélos.

Un représentant du ministère note que le projet de loi prévoit la construction de 184 nouveaux logements, ce qui, à terme, permettra d'accueillir un peu plus de 420 habitants.
Le projet prévoit de répartir les 17.485 m2 réalisés par la SNHBM pour 91% en location subventionnée et pour 9% en vente subventionnée.

Les logements subventionnés et non-subventionnés seront soumis à un certain nombre de conditions identiques :
- Les acquéreurs doivent respecter des conditions de revenu maximales.
- Les logements concernés sont vendus avec un bail emphytéotique de 99 ans.
- Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le promoteur public dispose d'un droit de rachat sur les logements.

En ce qui concerne l'aspect financier, la participation financière étatique estimée en vue du développement des logements abordables du projet « Cité Militaire » s'élève à un total de 52.736.641 EUR et la participation financière étatique estimée en vue de la construction du bâtiment à usage mixte s'élève à un total de 137.237.545 EUR.

L'orateur note aussi que le Conseil d'État ne formule pas d'opposition formelle dans son avis du 13 juin 2023 par rapport au projet de loi et suggère quelques modifications d'ordre légistique.

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

La commission parlementaire analyse les articles 15 à 31 du projet de loi sous rubrique

Article 15

Cet article règle les emplacements de stationnement de voiture. Conformément à l'alinéa 1er de cet article, les emplacements liés à un logement destiné à la location abordable peuvent seulement être mis en location. Ceci vaut même si le locataire de l'emplacement n'est pas locataire d'un logement afférent. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut presque entièrement amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :
- L'ancien alinéa 2 est supprimé et il est inséré un nouvel alinéa 2 qui précise qu'un emplacement ne peut être cédé qu'ensemble avec le logement auquel il est rattaché.
- Un nouvel alinéa 3 prévoit que les locataires des logements abordables sont privilégiés par rapport aux locataires qui louent seulement un emplacement.
- Par le nouvel alinéa 4, le cadrage de la fixation des loyers est précisé davantage.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat recommande de prévoir dans une phrase explicitement que les montants visés sont indexés et varient en fonction de l'évolution de l'échelle mobile des salaires.

Afin de faire droit à cette observation du Conseil d'État, la commission parlementaire décide d'amender encore une fois le libellé de l'article 15, alinéa 4, deuxième phrase, afin de prévoir que le loyer mensuel d'un emplacement est indexé et ne peut dépasser 200 euros à la valeur 855,62 d'application de l'échelle mobile des salaires

Article 16

Cette disposition vise à adapter le paiement des participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable aux besoins de liquidités du promoteur social qui selon la volonté du propriétaire du terrain peut être amené à devoir payer une redevance unique ou des tranches de redevances annuelles. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de supprimer l'article sous rubrique sachant qu'il reprend une évidence.

Après s'être informée des expériences acquises dans la pratique, la commission parlementaire estime qu'il est utile de rappeler la forme de la participation (unique ou annuelle) dans le texte de loi.

Nouvel article 17

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, un nouvel article 17 fut introduit au texte de loi. Cet article prévoit la possibilité pour l'Etat de rémunérer entièrement – dans le respect des plafonds du cahier des charges – l'apport d'un terrain pour lequel le promoteur social dispose de droits réels sous forme d'une emphytéose d'une durée d'au moins 50 ans.

Ceci permettra de tenir compte de terrains en possession d'acteurs qui ne sont pas éligibles au régime des aides à la pierre, mais qui pourront apporter ce terrain à un projet de logement abordable locatif via une emphytéose. En ce qui concerne le détail des étapes d'une telle collaboration, il est renvoyé au document parlementaire 7937/09.

Partant, l'article 18 initial du projet de loi fut supprimé.

Article 18 initial (article supprimé)

Cet article visait à régler la collaboration entre promoteurs sociaux. Au vu des développements sous le nouvel article 17, l'article sous rubrique est supprimé.

Article 18 nouveau (article 17 initial)

Cet article porte sur les participations financières pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'article sous rubrique fut entièrement reformulé. Ainsi, le verbe pouvoir est supprimé et les logements destinés à la vente à coût modéré sont désormais également visés par les participations financières pour le préfinancement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de compléter cet article afin de préciser par qui cette participation financière est accordée.
En outre, il demande d'omettre le terme « maximal » pour être dépourvu de plus-value normative au vu de l'emploi des termes « sous réserve des crédits budgétaires ».

En ce qui concerne l'omission du terme « maximal », la commission parlementaire décide de maintenir le terme « maximal », car il permet de mieux refléter la logique de la participation financière pour les charges d'intérêt des promoteurs publics.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous afin d'y préciser que la participation financière est accordée par le ministre.

Article 19

Cet article a trait à la procédure de demande du promoteur social en vue de l'obtention d'une participation financière de l'État. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que les promoteurs doivent introduire leur demande de participation financière moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Quant au délai de deux ans dans lequel toute demande de participation financière doit être faite, Monsieur Marc Lies (CSV) donne à considérer que la planification d'un projet de construction de logements peut durer très longtemps, ce qui est notamment du au grand nombre d'autorisations et d'études qui doivent être réalisées, l'orateur se demande donc s'il ne serait pas opportun de prévoir un délai qui dépasse les 24 mois.

En réplique, Monsieur le Ministre informe l'assemblée que cet article ne vise que la demande de participation financière afin que les services du ministère puissent trancher sur la recevabilité de la demande dans l'objectif de pouvoir signer une convention. Il ne s'agit donc que du premier pas qui permet au Ministre de pouvoir conclure une convention et non d'un dépôt de décomptes. Le but est d'éviter qu'un promoteur commence déjà à construire un projet de logements qui n'est au final pas recevable. Cet article permet donc une planification budgétaire à long terme vu que les services en charge sont informés en avance de la réalisation du projet.
Il attire l'attention de la commission parlementaire sur le fait qu'il a été à plusieurs reprises confronté à des demandes d'aides financières qui n'ont été introduites qu'après la réalisation finale des logements.

Quant à l'introduction d'une nouvelle demande, Monsieur Marc Lies rapporte qu'il s'avère actuellement difficile de recevoir une réponse des services en charge de l'analyse des dossiers.

Un représentant du ministère informe la commission parlementaire que les services concernés ont été renforcés en personnel afin de pouvoir traiter les demandes plus rapidement. Il ne faut cependant pas oublier que les demandes sont aujourd'hui analysées avec plus de précision qu'auparavant, ce qui entraîne un allongement des délais de traitement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de prévoir des critères permettant d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre ainsi que la durée de la prorogation du délai de forclusion, en omettant le terme « pouvoir ».

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique afin d'y prévoir que, dans l'intérêt de la bonne gestion des deniers publics notamment, toute demande de participation financière doit être faite dans un délai de deux ans. Il s'agit des participations financières pour les honoraires et les travaux au sens large.

Seules les demandes de participation financière pour un terrain ne sont pas soumises à ce délai de deux ans pour éviter d'exclure les terrains qui sont depuis longtemps dans le patrimoine du promoteur social.

La possibilité du ministre de proroger ce délai est supprimée afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire du ministre.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit les informations que la demande de participation financière doit au moins contenir.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat se demande ce que les auteurs du texte entendent par les termes « le cas échéant spécifique » et si ces termes ne sont pas à supprimer pour être superfétatoires.

La commission parlementaire note que cette disposition impose aux promoteurs sociaux de signaler la destination spécifique, si tel est le cas.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Quant à l'interrogation émise par le Conseil d'Etat dans son avis du 26 mai 2023, relative au libellé de ce paragraphe, la commission parlementaire note que la formulation choisie vise à rendre les promoteurs sociaux conscients de l'échange avec les administrations fiscales et sociales. Toutes les formes de soustraction aux charges fiscales et sociales sont visées.

Nouveau paragraphe 4

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut introduit par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023. Dans l'intérêt de la bonne et efficace administration, les demandes de participation financière ne peuvent être introduites qu'à partir du seuil introduit par cet amendement. Le cas échéant, les promoteurs sociaux devront ainsi regrouper des factures avant d'introduire une demande.

Quant aux missions du promoteur social, mentionnées au paragraphe 2, point 1°, de cet article, elles comprennent tant ses missions en vertu de son objet social que ses missions spécifiques par rapport au projet de logements en cause.

Article 20

Cet article porte sur la procédure d'octroi d'une participation financière prévue par le projet de loi. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que lors de l'examen des demandes de participations financières, le ministre instruit le dossier en fonction des conditions prévues à l'article 14.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin d'y préciser, dans la logique des amendements gouvernementaux précédents, que les participations financières peuvent seulement être accordées sous réserve des crédits budgétaires suffisants.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat s'oppose formellement au paragraphe 1er dans la mesure où l'octroi d'une participation financière en fonction des « orientations en matière de politique du logement arrêtées par le Gouvernement » confère un pouvoir d'appréciation sans limite au ministre.

La commission parlementaire décide d'amender encore une fois le libellé du paragraphe sous rubrique. La référence à la politique du logement du gouvernement est supprimée pour remédier au problème du pouvoir d'appréciation sans limite du ministre. En effet, l'octroi d'une

participation financière en fonction des « orientations en matière de politique du logement arrêtées par le Gouvernement » aurait conféré un pouvoir d'appréciation sans limite au ministre. Toutefois, le régime d'aides instauré par le projet de loi sous rubrique relève des matières réservées à la loi en vertu de la Constitution.

Paragraphe 2

Ce paragraphe dispose qu'une commission consultative donne un avis au ministre avant l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat constate que l'article sous examen est muet quant à une telle décision par le ministre de la demande de participation financière présentée par le promoteur social. Or, il est évident qu'une telle décision ayant pour conséquence la non-conclusion d'une convention soit inscrite dans le texte de loi, ne serait-ce que pour permettre à l'administré d'en saisir le tribunal administratif. Partant, le Conseil d'État demande que la disposition sous examen soit amendée en ce sens.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique afin de mettre en évidence que le ministre prend la décision relative à l'octroi d'une participation financière. Il est inhérent au terme « décision » que celle-ci peut être positive ou négative.

Paragraphe 3

Ce paragraphe 3 prévoit que la commission peut s'entourer de tous renseignements utiles concernant le projet ou le promoteur social, entendre le promoteur social en ses explications, requérir, le cas échéant, des études, des expertises et la présentation d'un plan d'affaires ou de pièces équivalentes et se faire assister par des experts.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit qu'en cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi des participations financières au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental, supprimant ainsi la dernière phrase du paragraphe, en date du 6 avril 2023.

Article 21

Cet article porte sur la conclusion d'une convention entre l'État et le promoteur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- En amendant l'alinéa 1er, il est ajouté que les conventions relatives aux aides à la pierre entre le promoteur social et l'Etat sont conclues dans la limite des crédits budgétaires suffisants pour souligner que les aides à la pierre ne peuvent être accordées que sous réserve que le ministre dispose du budget suffisant.

- En amendant l'alinéa 2, les mentions obligatoires des conventions sont encore précisées. Quant au principe de la convention avec le promoteur social, elle ne peut être signée qu'après la prise de décision administrative individuelle par le ministre relative à l'octroi des aides à la pierre, conformément à l'article 20, paragraphe 2, alinéa 1er.

  Le promoteur social a le choix de demander ou non les aides à la pierre pour un projet de logements qu'il peut librement concevoir à condition qu'il réponde au cahier des charges applicable aux logements abordables. Le promoteur social peut encore choisir son bailleur social agréé.

  La convention ne peut que décliner les dispositions de la loi au projet concret bénéficiant des aides à la pierre.

  La durée de la convention est fixée compte tenu de la hauteur des participations financières de l'Etat. En effet, au regard du fait que l'Etat contribue à raison de 75% aux coûts de réalisation d'un projet de logements, ainsi que par le biais de la compensation de service public pour le reste, la durée de 40 ans est considérée comme étant une durée minimale justifiée.

  Économiquement, ceci se justifie par la durée d'amortissement des coûts du logement et par le différentiel du loyer abordable par rapport au loyer « normal » du marché.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat propose de compléter l'article sous examen par une disposition qui prévoit que les contestations découlant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif. Cette approche permettra de charger la même juridiction de la décision de refus de la demande de participation financière et des contestations découlant de la convention.

La commission parlementaire décide de modifier le libellé de l'article sous rubrique encore une fois par voie d'un amendement parlementaire en y insérant un nouvel alinéa 3. Ainsi, la commission parlementaire fait siennes les observations du Conseil d'Etat et complète l'article sous rubrique par une disposition qui prévoit que les contestations découlant de la convention conclue entre le promoteur social et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

Article 22

Cet article porte sur la durée de la convention avec le promoteur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut presque entièrement modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- Ainsi, l'intitulé de l'article est modifié pour qu'il corresponde mieux au contenu de l'article.
- L'article fait aussi l'objet d'une restructuration et d'une subdivision de l'article en paragraphes.
- En outre, il est précisé que la réévaluation se fait sur demande du promoteur public.
- L'article est aussi scindé en deux paragraphes pour éviter des confusions entre la durée d'affectation des logements d'un promoteur public et ceux d'un promoteur sans but de lucre.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que les durées prévues aux paragraphes 1er, alinéa 1er, et 2, alinéa 1er, doivent être respectées « sauf dispense accordée par le

ministre ». Le Conseil d'État constate que ces dispenses ne sont encadrées d'aucun critère et renvoie aux observations formulées aux considérations générales à l'égard du pouvoir discrétionnaire du ministre dans une matière réservée à la loi pour s'opposer formellement aux dispositions précitées.

Cette même observation vaut pour le paragraphe 1er, alinéa 2, qui prévoit qu'après dix ans après la signature de la convention, et après demande dûment motivée et approuvée par le ministre, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable et affecter à la location abordable un logement destiné initialement à la vente abordable. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit également s'opposer formellement au paragraphe 1er, alinéa 2.
Le Conseil d'État s'interroge encore sur le sort des locataires qui habitent dans le logement en cas de dispense accordée par le ministre.

La commission parlementaire décide d'amender l'article sous rubrique comme suit :

Quant au paragraphe 1er, la commission parlementaire supprime d'un côté la possibilité d'une dispense ministérielle afin de répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'État relative au pouvoir discrétionnaire du ministre.
De l'autre côté, pour assurer la bonne affectation des deniers publics, la commission parlementaire décide d'augmenter le délai pour changer l'affectation d'un logement abordable destiné initialement à la location, en affectant celui-ci à la vente abordable, de dix à vingt ans. Cependant, un délai de dix ans est prévu pour le logement acquis par le locataire qui a occupé ce logement pendant dix ans au moins avant l'acquisition. Cette mesure permet aux locataires des logements abordables de devenir propriétaires, de continuer à vivre dans leur environnement social habituel et de créer une mixité sociale à long terme, ce qui est le but recherché.

Au regard du paragraphe 2, alinéa 1er, la commission parlementaire décide, à l'instar de ses réflexions visant le paragraphe 1er, de supprimer les termes « sauf dispense accordée par le ministre ».

Article 23

Cet article a trait au droit de préemption de l'État ainsi qu'aux restrictions de cession des logements destinés à la location abordable et des terrains accueillants des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, l'alinéa 1er est modifié afin de prévoir expressément les cas du terrain vide de logements dans l'objectif d'éviter tout doute quant à la restriction de cession des logements destinés à la location abordable et du terrain sur lequel ils sont situés.

Monsieur Marc Lies salue l'initiative des auteurs du projet de loi qui ont prévu que le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, si ce logement est vendu au locataire l'ayant occupé pendant au moins dix ans.

Dans ce contexte, l'orateur rappelle qu'il a déposé la proposition de loi n°7485 qui propose de compléter l'éventail de mesures existantes au niveau de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement par l'introduction d'une solution intermédiaire entre la location et la vente appelée « location avec option d'achat ».

Ce dispositif proposé vise à faciliter l'accès à la première propriété des jeunes ménages dont les ressources ne permettent pas ou difficilement l'acquisition d'un logement sur le marché privé.
Ainsi les promoteurs publics devraient désigner un pourcentage fixe de logements de leur parc locatif pour la location avec option d'achat respectivement l'Etat devrait également prévoir dans le cadre de son « programme de construction d'ensembles de logements subventionnés » un ratio de logements destinés à la location avec option d'achat. Ce ratio devrait d'ailleurs être fixé pour les logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

Dans le cas de la location avec option d'achat, les jeunes sont dans une première phase locataires. Dans une deuxième phase, ils ont l'option d'acquérir le logement qu'ils occupent. Pendant la phase locative de cinq ans au maximum, le logement est à disposition du ménage qui verse un loyer respectivement une redevance aux promoteurs publics composée de la part locative (pour couvrir une partie des frais) et d'une épargne. L'épargne ainsi constituée devient l'apport personnel lors de la levée d'option d'achat pour l'acquisition du bien et son montant sera déduit du prix de vente. En cas de levée de l'option d'acquisition, le logement est cédé sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de préemption d'une durée de 99 années.

Se référant à sa proposition de loi, Monsieur le Député demande à savoir si Monsieur le Ministre prévoit d'introduire un mécanisme qui permet à un locataire d'épargner de l'argent en vue de l'achat d'un futur logement, comme Monsieur le Député l'a proposé.

Se référant à l'intervention de Monsieur Lies, Monsieur le Ministre fait référence au projet de loi 7938 qui vise les aides individuelles au logement et prévoit entre autres une aide financière supplémentaire aux personnes qui ont épargné en vu d'un futur achat de logement. De même, il donne à considérer que les loyers visés par le projet de loi sous examen constituent des loyers abordables qui permettent aux locataires d'épargner de l'argent.

Madame Elisabeth Marge (CSV) se pose des questions concernant le calcul du prix de vente d'un logement qui est affecté à la vente abordable. De même, l'oratrice se pose une question concernant l'utilisation du verbe « pouvoir », elle se demande si un locataire a le droit d'acheter le logement qu'il loue.

En réponse, un représentant du ministère explique que les locataires n'ont pas le droit d'acheter leur logement. La loi de 1979 permet déjà la vente des logements destinés à la location. Cependant, les promoteurs publics n'ont presque vendu que des maisons individuelles dans le passé car ils évitent d'avoir des appartements à location dans des copropriétés.
En ce qui concerne le prix du logement mis en vente, les règles concernant la vente abordable s'appliquent qui prévoient le mode de calcul du prix de vente.

En réponse à une question de Monsieur Mars Di Bartolomeo (LSAP), un représentant du ministère confirme que le promoteur public concède le terrain ou la quote-part terrain accueillant le logement sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements. De même, les promoteurs publics disposent d'un droit de rachat.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande d'adapter, à l'endroit de l'alinéa 4, les termes « maintenir l'affectation ».

En ce qui concerne l'alinéa 5, le Conseil d'État se doit de constater que cet alinéa ne prévoit aucune conséquence liée à un défaut de cession par le promoteur social dans le délai prescrit des douze mois. Faute de prévoir les conséquences qui résultent du fait que le promoteur social n'a pas réalisé la cession dans les douze mois de l'accord donné par l'État, le texte de l'alinéa 5 crée une insécurité juridique. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État s'oppose formellement à l'alinéa 5.

La commission parlementaire décide de modifier encore une fois le libellé de l'article sous rubrique à deux endroits par voie d'un amendement parlementaire :

Quant à l'alinéa 4, la commission parlementaire suit la proposition du Conseil d'État et adapte les termes « maintenir l'affectation » afin de souligner que ce ne sont pas des terrains qui sont affectés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, mais des logements. Cette disposition vise à maintenir la destination au logement abordable pendant toute la durée de la convention initiale, étant donné qu'il s'agit de combattre le fléau de la pénurie de logements abordables et qu'il faut veiller à ce que les participations financières (aides à la pierre) provenant de deniers publics restent affectées à ce but.

Au regard de l'alinéa 5, il est précisé expressément qu'après douze mois, l'Etat bénéficie à nouveau du droit de préemption dans le cas où la cession n'a pas été réalisée dans ce délai.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'Etat propose de reformuler l'article 23, alinéa 4. De même, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle concernant cet article.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé de l'alinéa 4 en remplaçant son libellé par le libellé proposé par la Haute Corporation.

Article 24

Cet article porte sur le contrôle de la convention par le ministre. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État suggère, dans un souci de meilleure lisibilité, de compléter les termes « personnes chargées du contrôle » par les termes « par le ministre ». Concernant le dernier alinéa, le Conseil d'État renvoie aux observations formulées à l'égard de l'article 19, paragraphe 3, alinéa 2.

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations émises par la Haute Corporation et modifie le libellé tel que proposé.

Article 25

Cet article règle le versement des participations financières. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphes 1er et 2

Ces paragraphes prévoient que les participations sont liquidées sur base des pièces nécessaires.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat tient à signaler que les termes « dûment justifiés » sont à supprimer pour être sans apport normatif.

La commission parlementaire décide de maintenir les termes « dûment justifiés » pour souligner que les promoteurs sociaux doivent introduire des demandes de versement de participations financières complètes.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que la demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que le paragraphe 3 dispose que le délai de forclusion de deux ans y prévu peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social. S'agissant d'une matière réservée à la loi et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, il convient, sous peine d'opposition formelle, de déterminer dans le projet de loi sous examen des critères permettant d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre ainsi que la durée de la prorogation du délai de forclusion, en omettant le terme « pouvoir ».

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe 3 en supprimant la possibilité de proroger le délai par le ministre, afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre.

Paragraphe 4

Ce paragraphe règle la liquidation en soi de la participation financière pour les logements destinés à la vente abordable.

Article 26

Cet article a trait à la perte du bénéfice des participations et à leur remboursement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que le promoteur social perd les participations financières qui lui ont été octroyées si, avant l'expiration d'un délai de quarante ans à partir de l'octroi d'une participation financière, il aliène un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou s'il ne les affecte pas ou cesse de les affecter aux fins et conditions convenues avec l'État.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat suggère aux auteurs de transformer la dernière phrase du paragraphe 1er en un paragraphe à part qu'il conviendrait alors d'insérer *in fine* de l'article sous examen.

La commission décide de suivre la proposition du Conseil d'Etat et transforme la dernière phrase du paragraphe 1er en un paragraphe à part qui est inséré *in fine* de l'article et devient, sous réserve d'une modification d'ordre rédactionnel, le nouveau paragraphe 7.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que les participations financières ne sont pas perdues lorsque l'aliénation, l'abandon ou le changement d'affectation ont été approuvés préalablement par le ministre et sont la conséquence de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social.

En ce qui concerne le paragraphe 2, la commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation et décide de supprimer la notion de « force majeure ». En effet, la notion de « force majeure » implique une imprévisibilité des faits et entraîne dès lors l'impossibilité pour le ministre de donner un accord préalable en ce cas.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que les participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclaration que le promoteur social savait inexacte ou incomplète ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la participation financière, à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur, n'en décide autrement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat considère qu'une disposition prévoyant que « [l]es participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclaration[s] que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes » est superfétatoire, étant donné que, pour ce qui est des fonds perçus indûment sur base de déclarations incomplètes ou fausses et en vertu de l'adage *fraus omnia corrumpit*, une décision obtenue par fraude est susceptible d'être révoquée, voire retirée à tout moment, étant donné qu'un avantage obtenu par fraude ne saurait créer des droits, ou acquérir un caractère définitif à l'égard du fraudeur.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 un passage du libellé est supprimé pour éviter un éventuel conflit avec le principe de l'adage « *fraus omnia corrumpit* ».

Paragraphe 4

Ce paragraphe dispose que les participations financières sont perdues.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat remarque que le paragraphe 4 dispose que les participations financières sont perdues sauf dispense accordée par le ministre, sans encadrer cette exception d'un quelconque critère. Ledit paragraphe emploie encore le terme « pouvoir » lorsqu'il prévoit que « les dispenses peuvent être accordées pour un délai de cinq ans, renouvelable ». Au vu des développements qui précèdent, et en renvoyant à ses considérations générales relatives au pouvoir discrétionnaire du ministre, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition sous examen.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique. L'accord des dispenses est désormais encadré par la présence de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Le libellé amendé reprend ainsi les critères insérés à l'article 14.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit que la constatation des faits entraînant la perte des participations financières est faite par le ministre sur avis de la commission.

Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit que le promoteur social rembourse le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la perte des participations financières, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Paragraphe 7 nouveau

Il y a lieu de se référer au commentaire sous le paragraphe 1er.

Article 27

Cet article règle le remboursement d'un surplus de recettes. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, la teneur de l'article sous rubrique fut entièrement reformulée pour clarifier le déroulement d'un éventuel remboursement et le fait que le promoteur social peut décider de réinvestir en premier lieu un éventuel surplus dans la création de logements abordables supplémentaires.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé d de l'article sous rubrique. Le libellé amendé reprend d'un côté la reformulation proposée par le Conseil d'Etat dans son avis. De l'autre côté, il est précisé que le remboursement s'effectue via le Fonds spécial pour le logement abordable. Cet ajout est en ligne avec le libellé amendé du paragraphe 7 nouveau de l'article 26.

Article 28

Cet article règle le suivi des participations financières octroyées et prévoyait initialement que la documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant trente ans à partir de la fin de la convention. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 la durée de la conservation de la documentation fut diminuée à dix ans.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de supprimer l'alinéa 2 en ce qu'il est dépourvu de plus-value normative.

Etant donné que le projet de loi met un accent sur l'amélioration des processus grâce aux outils informatiques, la commission parlementaire estime qu'il est cohérent de maintenir cette disposition.

Article 29

Cet article porte sur l'inscription hypothécaire sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées par l'État. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat estime qu'il convient de préciser que les participations financières ne doivent être remboursées que dans le seul cas où le promoteur social est fautif. En effet, tel que l'alinéa 1er est libellé, on pourrait considérer que la restitution des participations financières est due en tout état de cause.

La commission parlementaire note que quand la convention relative aux aides à la pierre entre l'Etat et le promoteur social prend fin, l'inscription hypothécaire n'est plus renouvelée et la question d'un remboursement des participations financières ne se posera plus.

Article 30

Cet article prévoit les missions du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- A l'alinéa 2, point 2°, il est précisé, pour des raisons d'efficience, qu'une révision n'a pas besoin d'être faite si moins de trois mois sont écoulés depuis que la demande des demandeurs-locataires de devenir candidats-locataires a été admise.

- Il fut inséré un nouvel alinéa 3 qui vise à rendre les visites dans les logements par le bailleur social possible afin de pouvoir exercer convenablement ses missions. Ce droit de visite est désormais expressément prévu pour éviter toutes insécurités relatives à la protection du domicile.

- L'ancien alinéa 3 fut supprimé pour être superfétatoire et susceptible de porter à confusion.
  Le bailleur social agréé peut exercer l'activité de syndic de copropriétés en ce qu'il s'agit d'un accessoire du service d'intérêt économique général qu'il assure et que cela lui permet d'améliorer et de compléter son service pour ses locataires.

Suite à une série de questions de Monsieur Marc Lies, un représentant du ministère informe l'assemblée que toute personne juridique peut agir en tant que bailleur social.
En ce qui concerne les dépenses du bailleur social, celui-ci doit payer le forfait d'exploitation au promoteur social et il doit couvrir ses propres frais de fonctionnement comme par exemple ses frais administratifs. En revanche, ses recettes se composent des loyers payés par ses locataires et du forfait de gestion. Le cas échéant que le loyer que le bailleur social touche ne suffit pas pour payer le forfait d'exploitation au promoteur, ce déficit est remboursé au bailleur social.

En réponse à une demande de Monsieur le Député, Monsieur le Ministre s'engage à préparer une présentation qui explique en détail le mode de calcul de la rémunération du bailleur social.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'alinéa 2, point 2°, de l'article sous rubrique fut modifié. L'intervalle dans lequel le bailleur social doit effectuer une révision du dossier est augmenté de 3 à 6 mois. En augmentant l'intervalle, il peut être évité que le calcul de la révision se fasse sur les mêmes informations relatives au revenu, sachant que le revenu n'augmente souvent pas de manière importante tous les trois mois. De même, le libellé amendé évite au bailleur social de devoir effectuer le même calcul que celui fait lors de la demande, si celle-ci a été introduite dans un délai récent.

Article 31

Cet article a trait à l'attribution des logements par le bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Par cet amendement, l'attribution des logements selon les deux modes prévus par la loi, à savoir l'attribution universelle des logements tous publics et l'attribution libre des logements dédiés, est annoncée.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que le bailleur social effectue l'attribution des logements locatifs abordables conformément aux critères et étapes prévus par la présente loi.

Par voie de l'amendement gouvernemental du 6 avril 2023, le libellé initial de l'article fut remplacé par un nouveau libellé. Par la suite, le paragraphe 1er vise l'attribution universelle des logements tous publics.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que paragraphe 1er prévoit que « [le] bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53 nouveau. Si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54 nouveau. » Ladite disposition est inintelligible, alors qu'il est impossible de savoir quelles obligations légales sont visées. Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les obligations légales visées.

La commission parlementaire décide d'amender ce libellé amendé afin d'y énumérer, pour des raisons de sécurité juridique, expressément les obligations légales visées.

Nouveau Paragraphe 2

Par voie de l'amendement gouvernemental, il fut inséré un nouveau paragraphe 2 qui vise l'attribution libre des logements dédiés.

Par conséquent, la référence aux paragraphes est adaptée dans la suite.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat constate que chaque bailleur social doit nommer sa propre commission. Dans un souci de transparence, le Conseil d'État suggère de remplacer les termes « Le bailleur social » par les termes « Chaque bailleur social ».

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 3 nouveau (2 ancien)

Ce paragraphe prévoit que chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

Paragraphe 4 nouveau (3 ancien)

Ce paragraphe prévoit que le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Les députés du groupe politique CSV notent que les articles 53 et 54, auxquels l'article sous examen fait référence, sont cruciaux en ce qui concerne l'évaluation de ce projet de loi et demande de les analyser en détail lors d'une des prochaines réunions.

En réponse à une question de Monsieur Marc Lies qui se renseigne sur la notion de « bailleur social dédié », un représentant du ministère informe l'assemblée que cette notion qui se trouve dans le texte de dépôt fut supprimée avec le dépôt d'une série d'amendements gouvernementaux. Ainsi, l'article 12 introduit deux catégories de logements, dont la catégorie de logement dédiés qui vise des populations spécifiques qui peuvent par exemple se distinguer par le fait que le bailleur social propose un accompagnement spécifique ou par leur équipement et qui sont de ce fait destinés à une population à besoins spécifiques. La modification de l'article 12 a rendu la notion de « bailleur social dédié » superfétatoire, c'est pourquoi elle fut supprimée par voie d'un amendement gouvernemental. De cette manière, un bailleur social peut gérer différents types de logements dédiés. C'est la raison pour laquelle le texte amendé prévoit que la convention de l'aide à la pierre définit le type de logement.

Quant à une autre question de Monsieur le Député, un représentant du ministère fait remarquer que la notion de « bailleur social » n'a aucun lien avec la notion de « gestion locative sociale ». Même si le projet de loi sous examen règle les deux concepts, il s'agit de deux choses distinctes. Un logement qui a bénéficié d'une aide à la pierre ne peut pas être soumise à la gestion locative sociale.

Monsieur Mars Di Bartolomeo fait remarquer que les promoteurs et investisseurs, qui construisent en profitant de l'aide à la pierre, peuvent réaliser un bénéfice vu qu'ils reçoivent une aide de l'État pour la construction des logements. Il s'agit donc d'une situation gagnant-gagnant. Au final, le plus grand investisseur est l'Etat, qui doit investir pour faire face à la crise du logement.

Luxembourg, le 09 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

08

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE P.V. LOG 08

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 16 juin 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. 8197 Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

   - Présentation et adoption d'un projet de rapport

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
   1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
   2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
   3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
   4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
   - Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

   - Continuation de l'examen de l'avis du Conseil d'État

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Charles Margue remplaçant M. François Benoy

Mme Andrée Gindt, Ministère du Logement
M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, M. Félix Eischen, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. 8197 Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

Après une brève introduction par Madame Semiray Ahmedova, présidente de la Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») et rapportrice du projet de loi sous rubrique, la commission parlementaire adopte à l'unanimité le rapport de ce projet de loi.

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

Lors de sa réunion du 16 juin 2023, la commission parlementaire continue son analyse des articles 31, paragraphe 3, à 50 du projet de loi sous rubrique.

Article 31

Paragraphe 3 nouveau (2 ancien)

Ce paragraphe prévoit que chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

Dans un souci de transparence, la commission parlementaire décide de faire siennes les observations du Conseil d'État et de remplacer les termes « le bailleur social » par les termes « chaque bailleur social ».

Paragraphe 4 nouveau (3 ancien)

Ce paragraphe prévoit que le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Article 32

Cet article prévoit la gestion et l'accompagnement des locataires. En effet, il énumère les tâches que le bailleur social doit assumer dans le cadre de la gestion des dossiers des locataires. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 33

Cet article prévoit la gestion et l'entretien des logements. En effet, cet article énumère les tâches à assurer par le bailleur social dans le cadre de la gestion et de l'entretien des logements. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 34

Cet article définit les conditions à remplir par le bailleur social en vue de son agrément. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- Au paragraphe 2, point 1°, le libellé amendé vise à apporter plus de précisions sur la notion de « responsables ». Ainsi, il est explicité qu'il s'agit de responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.
- Au paragraphe 2, point 2°, le libellé amendé vise à préciser qu'en cas d'arrêt de fonctions du responsable visé par l'article 34, celui-ci doit être remplacé par une personne remplissant la qualification professionnelle requise.
- Au paragraphe 2, point 3°, le libellé amendé 3 clarifie la répartition des compétences en ce qu'il précise que la qualification professionnelle visée au point 1° lettres a) à c) peut être répartie entre plusieurs personnes.
- L'article est encore complété par un paragraphe 3 dont le libellé donne une certaine flexibilité au bailleur social d'une petite taille et vise à tenir compte de l'engagement personnel des administrateurs de ces bailleurs sociaux. Il s'agit dans la pratique de bailleurs sociaux qui lancent des projets pilotes ou qui encadrent leurs locataires de manière particulièrement spécifique, ce qui explique la faible envergure de leur parc de logements.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées aux considérations générales pour demander aux auteurs, sous peine d'opposition formelle, de faire abstraction du verbe « pouvoir » et d'écrire « Le bailleur social est agréé s'il remplit les conditions suivantes : ».

En outre, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 2, point 1°, au vu d'une incohérence du libellé, qui est source d'insécurité juridique.

Le Conseil d'État tient aussi à signaler que le paragraphe 2, point 5°, n'est pas suffisamment précis en ce qu'il exige « des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure appropriés et du personnel qualifié en nombre suffisant ». En effet, la disposition sous revue ne fournit aucune précision par rapport à ce qu'il faut entendre par « appropriée » et « en nombre suffisant ». Face à cette imprécision, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de faire abstraction des termes « appropriés » et « en nombre suffisant ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

En ce qui concerne le paragraphe 3, le Conseil d'État signale que les termes « ou de son équivalent » sont entachés d'imprécision. Partant, au vu de cette imprécision, qui est source

d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, soit de faire abstraction de ces termes, soit d'y apporter des précisions.

Concernant le paragraphe 3, Monsieur Marc Lies (CSV) se demande si une commune qui agit en tant que bailleur social doit créer un organe à part qui sert comme conseil d'administration pour gérer les logements concernés.

En réponse, un représentant du ministère propose de remplacer les termes « conseil d'administration » par les termes « organe décisionnel » afin de donner une certaine flexibilité au bailleur social. Ainsi, des associations de petites tailles, mais aussi des communes ne doivent pas forcément créer un organe à part, mais le conseil d'administration de l'association sans but lucratif ou le conseil communal sont à considérer comme l'organe décisionnel du bailleur social.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique aux endroits suivants :

- Concernant le paragraphe 2, point 1°, le libelle amendé précise qu'au moins un membre du personnel doit disposer de la qualification professionnelle requise. De cette manière, le nouveau libellé enlève toute source d'incohérence.
- Au niveau du paragraphe 2, point 3° nouveau, la commission parlementaire fait siennes les observations émises par le Conseil d'État lors de l'examen de l'article 35 et elle prévoit que l'honorabilité est une des conditions d'attribution de l'agrément du bailleur social.
- Suite à l'insertion d'un point 3° nouveau, les points 3° à 6° initiaux sont renumérotés en tant que points 4° à 7° nouveaux.
- Quant au paragraphe 3, les termes « conseil d'administration ou son équivalent » sont remplacés par ceux d'« organe décisionnel » afin d'éviter toute insécurité juridique. L'organe décisionnel ne doit pas forcément être un conseil d'administration, le cas échéant lorsqu'une commune agit en tant que bailleur social, le conseil communal peut par exemple constituer l'organe décisionnel.

Article 35

Cet article porte sur l'honorabilité professionnelle du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État signale que le texte dépasse la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social.
De ce qui précède, le Conseil d'État conclut que l'alinéa 1er est contraire au principe de minimisation des données prévu à l'article 5, paragraphe 1er, lettre c), du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), ci-après « RGPD ».
Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 1er de l'article sous examen.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique. Le libellé amendé vise à répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'État en prévoyant que la communication des informations se limite aux informations et éléments affectant

l'honorabilité professionnelle dans les conditions prévues au chapitre 3 de la loi en projet. De cette manière, il est assuré que le texte ne dépasse pas la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social et est en conformité avec le règlement général sur la protection des données (ci-après « RGPD ») et la Constitution.

Article 36

Cet article a trait à la demande d'agrément du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que la demande d'agrément est adressée au ministre.

Paragraphe 2

Ce paragraphe distingue entre les demandeurs de droit privé et les demandeurs de droit public.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le libellé amendé vise à donner suite à la demande des acteurs du terrain et notamment des communes, selon lesquels l'agrément ne devrait pas être lié à des personnes nominativement mentionnées, mais à la présence des personnes disposant des compétences requises parmi les agents, les salariés ou les administrateurs du bailleur social.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que la demande est accompagnée de tous renseignements et documents, destinés à établir que les conditions requises à l'article 34 sont remplies.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État estime que le paragraphe 3 ne devrait pas seulement faire référence à l'article 34, mais également à l'article 35.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit qu'une modification de l'agrément est demandée si les conditions sur la base desquelles l'agrément a été accordé ont changé.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique afin d'y prévoir l'hypothèse d'un changement des conditions qui demande une modification de l'agrément plutôt qu'une demande d'un nouvel agrément.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit que l'agrément est accordé pour une durée de 5 ans.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, la deuxième et dernière phrase fut supprimée. La suppression de cette phrase vise à tenir compte de l'arrêt de la Cour Constitutionnelle n°146 du 19 mars 2021.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que le libellé de la première phrase du paragraphe 5 n'encadre pas le pouvoir du ministre relatif à la durée de l'agrément effectivement retenue, en ce que la disposition sous revue prévoit que l'agrément est d'une durée « maximale de cinq ans, sauf décision contraire motivée du ministre ». C'est la raison pour laquelle le Conseil d'État doit s'y opposer formellement.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en supprimant les termes « maximale » et « sauf décision contraire motivée du ministre » afin d'écarter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre. De cette manière, le pouvoir du ministre relatif à la durée de l'agrément est encadré.

Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit que l'agrément est renouvelable.

Paragraphe 7

Ce paragraphe prévoit que le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

Nouveau paragraphe 8

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, un nouveau paragraphe 8 fut introduit au libellé de l'article sous rubrique. Ce paragraphe précise que l'agrément du bailleur social ne sera pas nécessaire pour les gestionnaires des logements dédiés énumérés. En partie, l'activité des bailleurs sociaux de ces logements est déjà soumise à d'autres législations. Un agrément n'est dès lors pas jugé nécessaire.

Article 37

Cet article fixe les règles applicables au retrait de l'agrément ministériel délivré aux bailleurs sociaux. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, le libellé amendé vise à préciser que l'établissement d'un décompte prévu par l'article 40 constitue une condition de validité de l'agrément.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'interroge sur ce qu'il faut entendre par la notion de « faute grave » dans le cadre de la disposition sous examen sachant que dans le domaine visé par le texte, la notion de « faute grave » n'est pas clairement circonscrite en vertu de la jurisprudence. En effet se pose la question de savoir quelle faute devrait être commise par le bailleur social pour que son agrément soit immédiatement retiré. Au vu de ce qui précède et pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 1er, alinéa 4.

Quant au paragraphe 1er, alinéa 6, qui prévoit expressément que « les décisions de retrait sont prises par arrêté ministériel », le Conseil d'État note que cette précision n'est pas apportée par

rapport aux décisions de délivrance et conseille dès lors aux auteurs de supprimer cette précision à cet endroit ou bien de compléter la procédure de délivrance par cette précision.

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations émises par la Haute Corporation et de supprimer le libellé en question.
De même, la commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en supprimant à l'endroit de l'alinéa 4, la notion de « faute grave » dans l'objectif d'éviter toute insécurité juridique.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé de reprendre, pour une durée maximale d'un an renouvelable une fois, la gestion du service auquel l'agrément a été retiré.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que le libellé de ce paragraphe est mal formulé en ce qu'il détermine que l'agrément a été retiré au « service », alors que, d'une part, la notion de « service » n'est pas employée par le projet de loi sous examen et, d'autre part, l'agrément n'est pas accordé au « service », mais au bailleur social.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique afin de faire droit à l'observation du Conseil d'État relative à la notion de « service ». En cas de reprise des activités du bailleur social qui s'est vu retirer son agrément, il ne s'agit que de la reprise des activités couvertes par l'agrément qui a été retiré. De même, le libellé amendé supprime la durée maximale durant laquelle le nouveau bailleur social peut exercer ces activités.

Article 38

Cet article prévoit que la mention de l'agrément est obligatoire. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le libellé amendé clarifie la terminologie en remplaçant les termes « usagers ou public » par « candidat-locataire ou locataire ».

Article 39

Cet article prévoit que les responsables du bailleur social ainsi que leur personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État estime que l'article sous rubrique est superflu dans la mesure où l'article 458 du Code pénal s'applique nécessairement aux personnes y visées. Partant, il est à omettre.

Au vu des données sensibles traitées par les bailleurs sociaux, la commission parlementaire estime utile de rappeler cette disposition du Code pénal.

Article 40

Cet article porte sur la compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

En ce qui concerne l'article sous rubrique, Monsieur Marc Lies se pose une série de questions relatives à la collaboration entre les offices sociaux et les bailleurs sociaux. L'orateur souligne que les deux organes sont souvent en charge des mêmes personnes concernées, c'est pourquoi il serait opportun de prévoir une collaboration étroite entre les différentes entités pour mieux encadrer des personnes en difficultés. Dans ce contexte, Monsieur le Député se demande aussi s'il ne faudrait pas modifier la loi relative aux offices sociaux.
Il donne aussi à considérer que le texte de loi ne spécifie pas les tâches des assistants sociaux par rapport aux tâches du bailleur social afin d'éviter tout risque de chevauchement.

En réponse, un représentant du ministère explique qu'en principe, le bailleur social est un partenaire du ministère. Il y en a, comme le Fonds de logement, qui emploient aussi leurs propres assistants sociaux. Il ajoute que les communes peuvent confier la gestion de leurs logements à l'office social, qui agit alors en tant que bailleur. Toutefois, rien n'interdit au bailleur social de collaborer avec l'office social, ce serait même encouragé.
Le bailleur doit remplir les tâches qui lui sont imposées par la loi, telles qu'elles sont prévues par le texte. Il est libre de recourir à l'aide d'un tiers, par exemple l'office social, ou d'externaliser certaines tâches. Il faut cependant souligner que seul le bailleur social qui a une convention avec le ministère a droit à l'aide financière visée par l'article sous rubrique. Il est donc possible pour une commune de faire exécuter une grande partie des tâches, comme par exemple la procédure de l'attribution ou de traitement des dossiers, par un office social.

Monsieur le Ministre donne à considérer que le texte de loi vise des qualifications spécifiques que le bailleur social et les personnes en charge du dossier doivent remplir, ce qui fait que dans la pratique c'est plus simple de trancher quelle personne est en charge de quelle tâche. En outre, les communes ont la liberté de nommer des agents de l'office social en tant que membre de la commission qui traite les dossiers.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe dispose que pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables peut percevoir sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, la suppression du verbe pouvoir poursuit la logique des amendements précédents en ce sens.

Paragraphe 2

Ce paragraphe dispose que les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- Le plafond du forfait de gestion fut augmenté de 150 à 290 € par logement et par mois. Cet amendement fait suite aux analyses plus détaillées et poussées menées au courant des derniers mois ensemble avec les acteurs du terrain qui ont montré que le plafond maximal du forfait de gestion n'est pas adapté afin d'assurer une gestion conforme aux missions légales du bailleur social.
- Le mot « audit » fut remplacé par le mot « analyse ». En effet, ce n'est pas un audit au sens des normes internationales qui est visé. Ces analyses fourniront des chiffres suffisamment récents pour assurer le bon service des bailleurs sociaux. Le ministre contrôle le décompte du bailleur social avant la liquidation de la compensation de service public.
- Il fut aussi introduit un dernier alinéa au paragraphe sous rubrique qui, en raison de la complexité technique de ces modalités, renvoie à un règlement grand-ducal pour préciser les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que la disposition prévue au paragraphe 2, alinéa 6, fait double emploi avec celle prévue au paragraphe 3, alinéa 3. Dans la mesure où ladite disposition trouve mieux sa place au paragraphe 3, il convient de supprimer le paragraphe 2, alinéa 6, et de remplacer au paragraphe 3, alinéa 3, les termes « peut préciser » par le terme « précise ».

La commission parlementaire fait siennes les observations émises par la Haute Corporation et supprime ledit alinéa.

Paragraphe 3

Ce paragraphe dispose que le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Paragraphe 4

Ce paragraphe dispose que le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Nouveau paragraphe 5

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, un nouveau paragraphe 5 fut introduit au texte de loi. Le libellé de ce paragraphe précise que la gestion des logements dédiés énumérés ne donne pas droit au forfait de gestion, soit parce que la gestion de ces logements relève d'un autre domaine de compétence que celui du logement, soit parce qu'il est estimé que l'attribution à un public spécifique et la gestion locative n'induisent guère de coûts comparables aux autres catégories de logements abordables destinés à la location.

Ainsi les « listes d'attente » pour logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et pour logements dédiés aux étudiants seront gérées soit par l'ONA, soit par l'établissement d'études supérieures en question.

Article 41 initial (article supprimé)

Le libellé initial de cet article avait trait à la procédure de demande en vue de l'obtention de la compensation pour le bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, cet article fut supprimé pour éviter une redite avec les dispositions de l'article 43 nouveau relatif à la convention avec le bailleur social.

Article 41 nouveau (article 42 initial)

Cet article porte sur la procédure de demande de la compensation de service public. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe dispose que le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

Paragraphe 2

Ce paragraphe énumère une liste d'information que la demande de compensation doit au moins contenir.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Article 42 nouveau (article 43 initial)

Cet article porte sur la procédure d'octroi de la compensation de service public. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe dispose que le ministre examine la demande de compensation en vérifiant le respect des conditions prévues par la loi.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 20, pour demander aux auteurs d'insérer une disposition à l'article sous examen prévoyant que le ministre prend une décision de refus lorsqu'il n'entend pas conclure la convention mentionnée à l'article 43 avec le bailleur social.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en mettant en évidence que le ministre prend la décision relative à l'octroi de la compensation. Il est inhérent au terme « décision » que celle-ci peut être positive ou négative.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit qu'en cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant la dernière phrase du paragraphe. Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 20.

Article 43 nouveau (article 44 initial)

Cet article prévoit la conclusion d'une convention entre le bailleur social et l'État. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement reflète l'introduction des catégories de logements tous publics et des logements dédiés (avec sous-catégories) dans la loi.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique en insérant un nouvel alinéa 3. Cet amendement donne suite à la suggestion du Conseil d'État de compléter l'article sous rubrique par une disposition prévoyant que les contestations découlant de la convention à conclure entre le bailleur social et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

L'alinéa 3 initial devient l'alinéa 4 nouveau.

Article 44 nouveau (article 45 initial)

Cet article porte sur le contrôle de la convention par le ministre. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que les alinéas 2, deuxième phrase, et 4 ont erronément recours au terme « promoteur ». Ledit terme est à remplacer par celui de « bailleur social ».
Ensuite, le Conseil d'État note que les auteurs emploient à l'alinéa 3 les termes « personnes chargées du contrôle ». Dans un souci de meilleure lisibilité, le Conseil d'État suggère de compléter ces termes par les termes « par le ministre ».

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations de la Haute Corporation et modifie le libellé tel qu'il fut proposé.

Article 45 nouveau (article 46 initial)

Cet article porte sur le versement de la compensation. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que la compensation est liquidée sur base d'une demande justifiée.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande de se limiter au seul délai de forclusion de la demande en vue de l'obtention de la prime unique.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en supprimant le délai fixé pour la liquidation de la compensation.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

Article 46 nouveau (article 47 initial)

Cet article porte sur la perte du bénéfice de la compensation du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que la compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclaration que le bailleur social savait inexacte ou incomplète ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant le passage suivant : « , à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du bailleur social, n'en décide autrement ». Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 26.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que le libellé emploie erronément le terme « promoteur ». Partant, il convient de remplacer cette notion par celle de « bailleur social ».

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Article 47 nouveau (article 48 initial)

Cet article concerne le remboursement d'un surplus de recettes. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut intégralement modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 27.

Le ministre doit exiger le remboursement d'un surplus de recettes conformément à la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

La structure de cet article est adaptée pour clarifier le déroulement d'un éventuel remboursement d'un surplus de recettes.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique. Cet amendement est le pendant de celui de l'article 27 et précise que le remboursement s'effectue via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Article 48 nouveau (article 49 initial)

Cet article a trait au suivi des compensations octroyées. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, dans un souci de cohérence interne, d'aligner le délai prévu à l'article sous examen au délai prévu à l'article 28, à savoir dix ans.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

En outre, la Haute Corporation demande encore aux auteurs de supprimer l'alinéa 2 en ce qu'il est dépourvu de plus-value normative.

En ce qui concerne cette observation, la commission parlementaire ne se rallie pas au Conseil d'État, étant donné que le projet de loi met un accent sur l'amélioration des processus grâce aux outils informatiques, il semble cohérent de maintenir cette disposition.

Article 49 nouveau (article 50 initial)

Cet article détermine le cadre de la gestion locative sociale (GLS). Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. En amendant le libellé de l'alinéa 3, il fut précisé que la durée des conventions avec les organismes exerçant la gestion locative sociale ne peut pas dépasser trois ans et le plafond de 120 euros est devenu désormais un montant fixe. Le montant a été déterminé sur base des expériences et de l'échange avec les acteurs du terrain.

Il fut aussi ajouté un dernier alinéa qui vise à éviter l'indexation des contrats de bail entre le propriétaire du logement et l'organisme exerçant la gestion locative sociale. Ceci reflète l'esprit de la législation sur le bail à usage d'habitation.

Monsieur le Ministre informe l'assemblée que les modalités de la GLS n'ont pas changé par rapport au cadre légal en vigueur, cependant il envisage de modifier ces modalités dans un futur proche.

En ce qui concerne cet article, Monsieur Marc Lies se pose une série de questions. L'orateur fait remarquer que la GLS est un instrument important pour faire tampon sur le marché du

logement. Il est donc normal de soutenir cet instrument par des subventions. Toutefois, il est important d'adapter les subventions à la réalité du marché. Dans ce contexte, la question se pose de savoir quelles sont aujourd'hui les modalités des conventions déjà conclues. En outre, le député demande s'il serait possible d'obtenir des exemples de cas concernant cette forme de location afin que la commission parlementaire puisse se faire une meilleure idée de la pratique.

En réponse, un représentant du ministère explique que les aides sont modulées en fonction du type de logement, par exemple un studio ou un appartement de plusieurs pièces, et de la situation géographique du logement.

Monsieur le Ministre ajoute qu'il existe une carte qui donne des informations sur les aides. Il indique également qu'un bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt en plus de la subvention de l'État. En ce qui concerne une modification légale de la GLS, le principe est que le Conseil d'État exige aujourd'hui une législation plus détaillée, raison pour laquelle on a renoncé à adapter la GLS dans le cadre de ce projet de loi. Il soutient toutefois les propos du député en soulignant l'importance de la GLS, qui constitue un instrument important du marché du logement, puisqu'elle permet à un locataire d'un logement subventionné de passer d'un logement social au marché locatif privé.

Article 50 nouveau (article 51 initial)

Cet article a trait à la résiliation de la mise à disposition de logements dans le cadre de la gestion locative sociale. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Monsieur le Ministre explique que cet article qui vise la résiliation fut introduit pour assurer plus de sécurité juridique.

Article 51 nouveau (article 52 initial)

Cet article règle la situation en cas de décès de l'occupant. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 53 initial (article supprimé)

Cet article avait trait à l'indemnité d'occupation en cas de résiliation de la mise à disposition. Par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, cet article fut supprimé pour éviter des insécurités.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence, de même que les références aux articles renumérotés (y inclus dans les annexes).

Article 52 nouveau (article 54 initial)

Cet article a trait au déguerpissement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Luxembourg, le 9 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

09

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE P.V. LOG 09

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 19 juin 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Continuation de l'examen de l'avis du Conseil d'État

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Charles Margue remplaçant M. François Benoy
M. Michel Wolter remplaçant M. Max Hengel
M. Paul Galles remplaçant M. Marc Lies
M. Claude Lamberty, observateur

M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng
Mme Andrée Gindt, M. Mike Mathias, Mme Chantal Jost, du Ministère du Logement

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, M. Félix Eischen, M. Max Hengel, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

Lors de sa réunion du 19 juin 2023, la commission parlementaire continue son analyse des articles 53 à 99 initial du projet de loi sous rubrique.

Nouvel article 53

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, il fut introduit un nouvel article 53. Cet article constitue le premier article d'un nouveau chapitre intitulé « Modes et critères d'attribution des logements abordables destinés à la location », reflétant ainsi l'importance particulière de l'attribution des logements. Initialement, ces articles faisaient partie du chapitre relatif au bail abordable.

Quant à cet article, Monsieur Mars Di Bartolomeo (LSAP) se demande si les 10, respectivement 25, pour cent des logements qu'un bailleur social qui gère plus de 200, respectivement 500, logements est autorisé à attribuer librement à des candidats-locataires sont considérés comme des logements destinés à location abordable vu que les candidats ne remplissent pas tous les conditions.

En réponse, Monsieur le Ministre explique que les candidats doivent toujours répondre aux critères prévus aux articles 55, paragraphe 1er et 58, alinéa 1er, point 1°.

Monsieur Mars di Bartolomeo demande à savoir la raison pour laquelle cette exception fut introduite dans le texte de loi.

Monsieur le Ministre informe l'assemblée qu'il s'agit d'une demande des communes qui réalisent de grands projets d'envergure afin qu'elles puissent attribuer librement une partie des logements en vue d'une meilleure mixité sociale. L'orateur note que cette mesure constitue également une incitation à réaliser des projets plus importants et va donc dans le sens de ce texte de loi.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de déterminer dans le projet de loi sous avis des critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste prioritaire, en omettant le terme « pouvoir ».

Nouvel article 54

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, un nouvel article 54 est inséré dans le projet de loi. Cet article vise l'attribution libre des logements dédiés. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'attribution libre se caractérise par le fait qu'elle peut être faite en dehors de la liste prioritaire du registre.

À côté des critères généraux d'éligibilité, s'applique également une série d'autres critères en fonction soit de l'objet social du bailleur, soit des caractéristiques du logement dédié. Ces critères sont spécifiques à chaque sous-catégorie de logement dédié.

Contrairement aux locataires des autres sous-catégories de logements dédiés, les locataires d'un logement dédié aux personnes 60+ peuvent être propriétaires d'un autre logement à condition de le soumettre au régime de la gestion locative sociale.

Article 55

Cet article détermine les critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire dans le cadre d'un bail abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le demandeur-locataire fait partie de sa communauté domestique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que la définition de la notion de « demandeur-locataire » reprise au paragraphe 1er, alinéa 2, n'est pas en phase avec celle reprise à l'article 3, point 5°. Partant, pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'aligner lesdites définitions.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique :

- Quant à l'alinéa 1er, point 3°, le libellé amendé fait droit aux observations émises par la Haute Corporation lors de son examen de l'article 56 nouveau, paragraphe 1er, et vise à mettre fin à toute insécurité juridique qui trouve son origine dans l'incohérence entre les articles 55 et 56 nouveaux. Le critère d'éligibilité relatif au revenu est désormais décrit intégralement à l'article 55.
  Même si le seuil de revenu est un des critères principaux d'éligibilité du candidat-locataire, il reste à signaler que les conditions pour devenir candidat-locataire et pour rester locataire sont les mêmes, à l'exception de celle liée au seuil de revenu. Le locataire ne devra en effet pas quitter le logement dès que son revenu aura dépassé le seuil prévu pour le candidat-locataire.
- Au regard à l'alinéa 2 initial, celui-ci a été supprimé par un souci de cohérence interne. En effet, l'article 3 contient d'ores et déjà la définition de la notion de « demandeur-locataire » ce qui rend l'alinéa 2 superfétatoire.

En ce qui concerne l'opposition formelle formulée par le Conseil d'État dans son avis du 26 mai 2023 à l'égard du paragraphe 1er, alinéa 2, celle-ci n'a, suite à la suppression de cet alinéa, plus lieu d'être.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le libellé amendé prévoit que le demandeur-locataire doit indiquer la composition de la communauté domestique avec laquelle il veut devenir candidat-locataire. Il peut donc s'agir d'une communauté domestique différente de laquelle il fait actuellement partie. Toute personne ne peut figurer que dans un seul dossier d'une communauté domestique candidat-locataire. Par contre, un membre de la communauté domestique effective d'un locataire (qui habite déjà dans un logement abordable) peut postuler à titre personnel (ou dans une nouvelle communauté domestique) comme demandeur-locataire pour un autre logement. Ceci vise par exemple le cas des enfants d'un locataire souhaitant vivre indépendamment.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit les conditions pour être locataire au titre d'un bail abordable.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit qu'à défaut par le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Article 56

L'article sous avis porte sur la détermination du revenu dans le cadre d'un bail abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphes 1er à 3

Ces paragraphes prévoient les règles de détermination du revenu des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires.

Le libellé du paragraphe 3 fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin d'y introduire la notion d'« enfants à charge ». Comme les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés pour la détermination du revenu de la communauté domestique, il importe de définir la notion d'« enfants à charge ». Cette définition est calquée sur celle du projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État constate que ce paragraphe n'est pas en phase avec l'article 55, paragraphe 3, qui détermine les conditions pour être locataire au titre d'un bail abordable, qui se limite à renvoyer à l'article 55, paragraphe 1er, points 2° et 4°. Le point 3° qui exige que les membres de la communauté domestique du demandeur-locataire remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 n'est dès lors pas visé. Par ailleurs, les auteurs expliquent au commentaire des articles ce qui suit : « Les conditions pour devenir candidat-locataire et pour rester locataires sont les mêmes, à l'exception de celle liée au seuil de revenu. Le locataire ne devra en effet pas quitter le logement dès que son revenu aura

dépassé le seuil prévu pour le candidat-locataire. » S'ajoute à cela que l'annexe II auquel le paragraphe 1er de l'article sous avis renvoie se borne à déterminer le plafond d'éligibilité pour les candidats-locataires. Au vu de ces incohérences, qui sont source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 1er de l'article 56.

Le libellé de l'article sous rubrique est modifié à plusieurs endroits par voie d'amendement parlementaire :

- En ce qui concerne le paragraphe 1er, son libellé est entièrement remplacé, afin de faire droit aux observations du Conseil d'État et d'éliminer toute source d'insécurité juridique. De cette manière, le paragraphe 1er énumère désormais ceux à qui les règles de la détermination du revenu sont applicables. Ces règles sont les mêmes pour le demandeur-locataire, le candidat-locataire, le locataire et leurs communautés domestiques.
- Comme l'article 55, paragraphe 1er, point 3°, est amendé pour le compléter et comme dans cette logique, l'article 56, paragraphe 1er est entièrement remplacé par voie d'amendement, la disposition qui a donné lieu à l'opposition formelle du Conseil d'État est « supprimée ».
- Vu que le paragraphe 1er prévoit que les règles de la détermination s'appliquent au demandeur-locataire, au candidat-locataire, au locataire et à leurs communautés domestiques, la terminologie employée aux paragraphes 2, 3 et 4 doit être harmonisée en conséquence.
- Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires font forcément partie de leur communauté domestique, de sorte que la formulation « communauté domestique » les inclut.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit qu'une exception est prévue pour les couples en séparation. Les seuls revenus de la communauté domestique du demandeur sont pris en compte dans la détermination du revenu net.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant la dernière phrase de ce paragraphe.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande aux auteurs d'harmoniser la terminologie employée à l'endroit de ce paragraphe.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit la possibilité de ne pas prendre en considération le revenu du « recueilli par solidarité ».

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État est d'avis que cette disposition est à insérer à l'article 67 nouveau qui porte notamment sur le relogement.

La commission parlementaire note que ce paragraphe concerne la détermination du revenu de la communauté domestique du locataire (le revenu de la personne « recueillie par solidarité » n'est pas pris en compte) et non un éventuel relogement. Partant, cette disposition reste insérée à l'article 56.

Article 57

Cet article détermine les critères d'attribution socio-économiques. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit les critères d'attribution qui sont évalués par rapport à la situation socio-économique, familiale et de logement pour tout candidat-locataire sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'oppose formellement à la disposition du paragraphe 1er, alinéa 2, dont le libellé initial prévoit qu'un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation des critères d'attribution visés à l'alinéa 1er. À cet égard, le Conseil d'État rappelle que la matière concernée relève d'une matière réservée à la loi.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique dans son intégralité. Le libellé amendé détermine les critères d'attribution socio-économiques et prévoit le cadre relatif à l'évaluation de ces critères au niveau de la loi. De même, il renvoie à un règlement grand-ducal afin de préciser les modalités de ces critères d'attribution.

Paragraphe 2

Ce paragraphe dispose qu'une exception est prévue pour les couples en séparation. La circonstance dont le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant le passage « ou lorsque le demandeur est une personne vivant maritalement ensemble avec une autre personne et souhaitant se séparer ».

Paragraphe 3

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement prévoit que le bailleur social révise les critères d'attribution au moins une fois par an. Si la situation du candidat-locataire a changé en ce qui concerne les critères d'attribution et qu'il en fait la demande, le bailleur social procède à une révision sans attendre la prochaine révision annuelle.

Article 58

L'article sous avis détermine les critères d'attribution relatifs au logement vacant. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant le recours au verbe pouvoir. Cet amendement se situe dans la logique des amendements précédents en ce sens.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'oppose formellement à la disposition de l'alinéa 2 qui prévoit qu'un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation de la correspondance visée à l'alinéa 1er. À cet égard, le Conseil d'État rappelle que la matière concernée relève d'une matière réservée à la loi.

Le libellé de l'article sous rubrique est modifié par voie d'amendement parlementaire :

- La première phrase de l'alinéa 1er vise les critères selon lesquels l'ordre de priorité d'un candidat-locataire est établi.
- À l'alinéa 1er, point 1°, il est précisé qu'il s'agit de la correspondance de la taille de la communauté domestique à la typologie du logement.
- Le point 2° initial est supprimé, une préférence indiquée par le candidat-locataire n'étant pas un critère légal. Le logement peut également être attribué dans une autre région du pays si le candidat-locataire l'accepte.
- Le point 2° nouveau (point 3 initial) indique que la « proximité » du lieu de travail est prise en compte. Le terme « proximité » est plus courant dans ce contexte que le terme « correspondance ». En effet, la priorité est donnée aux personnes dont le lieu de travail ou la résidence actuelle se situe le plus proche au logement à attribuer.

Article 59

L'article prévoit l'enquête sociale à mener par le bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié à deux endroits par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- A l'alinéa 1, point 6, la notion d'« urgence particulière » fut remplacée par la notion d' « urgence extrême » qui constitue une terminologie plus adaptée.
- A l'alinéa 2, l'usage du verbe pouvoir fut supprimé. Cet amendement se situe dans la logique des amendements précédents en ce sens.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'oppose formellement à la disposition de l'alinéa 2 qui prévoit qu'un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1er. À cet égard, le Conseil d'État rappelle que la matière concernée relève d'une matière réservée à la loi.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique dans son intégralité. Aux termes de l'article 59, une enquête sociale doit être faite avant l'attribution d'un logement tous publics, toujours dans l'idée de déterminer la priorité du candidat-locataire. Cette enquête sociale met l'accent sur le volet logement et partant sur les critères d'attribution prévus à l'article 57, paragraphe 1er et à l'article 58.

L'enquête sociale est exercée en respectant l'article 7 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé qui est la base légale du règlement grand-ducal du 18 juillet 2013 réglementant l'exercice et les attributions de la profession d'assistant social qui dispose en son article 3 que : « L'assistant social pose les actes professionnels suivants :
1) l'enquête sociale et le diagnostic social, comportant l'analyse globale des problèmes et ressources des personnes faisant partie d'un système social donné, à la suite d'une anamnèse

circonstanciée, d'une visite à domicile, ainsi que, le cas échéant, de l'avis d'autres professionnels ; […] ».
Il est à rappeler que l'enquête sociale est déjà prévue à l'article 53 nouveau qui renvoie à l'article 59.

Article 60 initial (article supprimé)

L'article 60 initial concernait la procédure d'attribution des logements via le registre. Suite à l'introduction du nouvel article 53 qui vise aussi cette procédure, l'article est devenu superfétatoire et fut supprimé par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 60 nouveau (article 61 initial)

L'article a trait aux composantes du loyer abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire.

Article 61 nouveau (article 62 initial)

L'article porte sur le calcul du loyer abordable, celui-ci est calculé par le bailleur social au moment de l'attribution du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 62 nouveau (article 63 initial)

L'article porte sur la révision du loyer abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur social.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- Le libellé amendé de l'alinéa 1er prévoit le principe de la révision annuelle du loyer abordable qui est repris de la loi de 1979. Un loyer applicable depuis moins de trois mois n'a pas besoin d'être révisé au moment de la révision annuelle automatique. Il se peut que le loyer révisé ne soit pas différent du loyer antérieur, néanmoins la révision annuelle s'impose pour assurer une gestion responsable des deniers publics investis dans le logement abordable.
- En conséquence à la modification de l'alinéa 1er, l'alinéa 4 et la dernière phrase de l'ancien alinéa 5, nouvel alinéa 4, sont supprimés.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État estime qu'il est utile de préciser les éléments à fournir par le locataire, tout comme le point de départ du délai de deux mois dans lequel le locataire doit répondre à la demande d'informations du bailleur social.

Le libellé du paragraphe sous rubrique est encore une fois modifié par voie d'amendement parlementaire en introduisant le point de départ du délai de deux mois dans lequel le locataire doit répondre à la demande d'informations du bailleur social.

Paragraphe 2

Ce paragraphe énumère les cas dans lesquels le bailleur social est tenu de réviser le loyer dans le mois de la réception de l'information par le locataire.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit l'obligation d'information spontanée du locataire.

Article 63 nouveau (article 64 initial)

L'article énumère les charges locatives à supporter par les locataires. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État tient à signaler que les termes « frais divers exposés en faveur des locataires » sont entachés d'imprécision, de sorte qu'il doit s'y opposer formellement pour insécurité juridique.

Par voie d'amendement parlementaire, la commission parlementaire décide de faire siennes les observations émises par le Conseil d'État et de supprimer le point 9° qui est entaché d'imprécision et donc source d'insécurité juridique.

Article 64 nouveau (article 65 initial)

L'article a trait à l'occupation du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Il est précisé que le bail abordable est conclu à durée indéterminée. L'intitulé de l'article est encore complété en ce sens.

Article 65 nouveau (article 66 initial)

L'article concerne les restrictions liées à la nature du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin de compléter l'énumération des activités ne pouvant être exercées dans le logement.

Article 66 nouveau (article 67 initial)

L'article a trait à la sous-occupation du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note qu'il serait favorable d'intégrer la définition de la notion de « logement sous-occupé » à l'article 67 nouveau et de supprimer l'article sous examen, étant donné que ladite notion n'est utilisée qu'une seule fois au dispositif sous examen.

La commission parlementaire estime préférable de définir la sous-occupation d'un logement à la section relative à l'occupation et au relogement pour y donner une vue d'ensemble sur le concept de l'occupation.

Article 67 nouveau (article 68 initial)

Cet article porte sur le relogement du locataire et des membres de sa communauté domestique. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe détermine les cas dans lesquels le bailleur social doit proposer un relogement aux locataires bénéficiant d'un logement.
Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, pour des raisons de sécurité juridique, d'apporter des précisions quant aux obligations légales visées.

Le libellé de l'article sous rubrique est modifié par voie d'amendement parlementaire en y précisant que les obligations légales auxquels un logement doit être conforme sont celles de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit les cas dans lesquels le bailleur social peut proposer un relogement, sur demande du locataire.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit qu'en cas de vacance de logements de son parc, le bailleur social procède prioritairement aux éventuels relogements et ensuite à l'attribution de logements aux locataires nouveaux.

Article 68 nouveau (article 69 initial)

Cet article porte sur le regroupement familial et dispose que le bailleur social peut attribuer un logement au candidat-locataire ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale qui a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, en considération de la future composition de sa communauté domestique et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin de considérer le revenu de la future communauté domestique en cas de regroupement familial.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer les termes « peut lui attribuer », par les termes « lui attribue » en renvoyant à ses considérations concernant l'emploi du terme « pouvoir » dans le cadre d'octroi de droits par le ministre.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique en précisant que le bailleur social ne peut tenir compte du futur regroupement familial que s'il dispose d'un logement vacant correspondant à la taille de la communauté domestique du candidat-locataire après regroupement familial.

Article 69 nouveau (article 70 initial)

Cet article porte sur la résiliation d'office du bail abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en insérant à la fin deux nouveaux alinéas, donc un quatrième et un cinquième alinéa.
Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes et d'un logement dédié aux salariés peut être résilié dans des conditions particulières à ces sous-catégories de logement.

De façon générale, pour toutes les catégories de logement, si en cours de bail, le candidat-locataire devient propriétaire d'un autre logement, le bailleur social, sur avis de sa commission consultative doit évaluer au cas par cas si cet autre logement est effectivement matériellement à disposition des locataires (CA 22 janvier 2013, n°31357C du rôle).

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'insérer les termes « paragraphe 3, » après les termes « article 55, ». Ces observations et cette opposition valent également pour l'alinéa 2.

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Article 70 nouveau (article 71 initial)

Cet article détermine les suites à donner au décès du locataire. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en y insérant un dernier alinéa qui introduit une mesure de protection des ayants droit du locataire d'un logement dédié aux salariés.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État se demande, à défaut de précision quant aux conditions d'éligibilité applicables, si les ayants droit doivent répondre aux conditions d'éligibilité prévues au paragraphe 1er (conditions pour devenir candidat-locataire) ou à celles prévues au paragraphe 3 de l'article 55 (conditions pour devenir locataire). Au vu de cette imprécision, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement à l'alinéa 1er.

Le Conseil d'État s'interroge encore, à l'endroit de l'alinéa 3, sur les raisons qui justifieraient un traitement différent des ayants droit d'un locataire d'un logement tous publics ou d'un logement dédié, à l'exception d'un logement dédié aux salariés, par rapport au locataire d'un logement dédié aux salariés et estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Le libellé de l'article sous rubrique est encore une fois modifié par voie d'amendement parlementaire :

- En ce qui concerne l'alinéa 1er, l'insertion de la référence au paragraphe 3 de l'article 55 confère la précision nécessaire quant aux conditions d'éligibilité applicables. De cette manière, il est non équivoque que les ayants droit doivent uniquement répondre aux conditions d'éligibilité pour devenir locataires.
- Le délai prévu à l'alinéa 3 est augmenté de neuf à douze mois, à l'instar de l'alinéa 2, pour être conforme au principe de l'égalité devant la loi.

Article 72 initial (article supprimé)

L'article 72 initial avait trait à l'indemnité d'occupation en cas de résiliation du bail abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, l'article 72 initial fut supprimé. La suppression de cet article s'imposait suite à l'échange des auteurs du texte de loi avec le Conseil d'État.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence de la suppression, ainsi que les références.

Article 71 nouveau (article 73 initial)

Cet article prévoit les règles du déguerpissement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que l'article 71, qui prévoit que le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, est superfétatoire étant donné que selon l'article 73, l'ensemble des dispositions de la loi précitée du 21 septembre 2006, à l'exception des articles 1er à 15, donc y compris les dispositions des articles 16 à 18, 29 et 30, sont applicables aux logements soumis au bail abordable.

La commission parlementaire décide de maintenir l'article sous rubrique, sachant que cette disposition a été insérée sur demande expresse des acteurs du terrain qui souhaitent avoir cette précision à cet endroit du texte.

Article 72 nouveau (article 74 initial)

L'article a trait à un régime facultatif de soumission au bail abordable des logements autres que les logements abordables. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement adapte la structure de l'article, en le divisant en paragraphes pour le rendre plus lisible, et rajoute la gestion d'un patrimoine immobilier aux objets des entités éligibles.

Il est précisé à cet égard que les promoteurs publics peuvent saisir cette possibilité également pour les logements n'ayant jamais bénéficié d'aides à la construction d'ensembles ou d'aides à la pierre. Leurs logements ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles ou d'aides à la pierre restent des logements abordables pendant toute leur durée d'existence et sont donc forcément exclus de ce régime facultatif.

La durée minimale de 9 années a été retenue comme il est estimé qu'il s'agit de durée minimale pour pouvoir assurer une gestion locative économique d'un côté et offrir des perspectives de logement de l'autre.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État se doit de relever que le ministre dispose d'un pouvoir discrétionnaire dans une matière réservée à la loi, en l'occurrence la lutte contre la pauvreté, en ce que ladite disposition ne détermine aucun critère selon lequel le ministre autorise les personnes visées à l'article sous examen à soumettre des logements aux dispositions du bail abordable. S'ajoute à cela qu'il ne suffit pas de prévoir que les modalités de la compensation du service public seront fixées dans une convention « conformément aux principes de la présente loi ». En effet, pour des raisons de sécurité juridique, il convient de renvoyer aux articles concernés de la loi en projet. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 2.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé sous rubrique de l'article : .

- Quant au paragraphe 2, alinéa 1er, première phrase, le libellé amendé prévoit que le ministre décide de l'octroi d'une compensation de service public. Cette décision peut être positive ou négative. De cette manière, il est assuré que le ministre ne dispose pas d'un pouvoir discrétionnaire dans une matière réservée à la loi.
- En regard à la deuxième phrase dudit alinéa, le libellé amendé prévoit que les modalités de la compensation de service public sont arrêtées conformément aux principes de l'article 13. Ledit article prévoit la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable.
- En ajoutant un alinéa 2 au paragraphe 2, la commission parlementaire donne droit aux observations du Conseil d'État en déterminant que les contestations découlant de la convention à conclure entre les personnes énumérées au paragraphe 1er et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

Article 73 nouveau (article 75 initial)

L'article prévoit l'application de la loi sur le bail à usage d'habitation. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 74 nouveau (article 76 initial)

Cet article définit l'objet du registre national des logements abordables. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoyait initialement que le ministre tient un registre national pouvant répertorier les logements abordables, les acquéreurs et les occupants de ces logements, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique, ainsi que des bailleurs sociaux, nommé « le registre national des logements abordables ».

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle et dans un souci de sécurité juridique, de remplacer les termes « pouvant répertorier » par les termes « qui répertorie ».

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut entièrement remplacé par un nouveau libellé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin de rendre la structure du paragraphe plus lisible.

Paragraphe 2

Ce paragraphe énumère les logements inscrits au registre.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en y insérant un nouvel alinéa qui prévoit que les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan directeur sectoriel logement ou des articles 29 et 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont rajoutés à la liste des logements inscrits au registre. Le but de ces dispositions est justement d'agrandir le parc de logements abordables.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit la répartition des responsabilités en matière de protection des données.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Entre autres il y est inséré un nouvel alinéa 4 :

- Aux alinéas 1er et 4, le promoteur social est ajouté à la liste des responsables du traitement des données à caractère personnel.
- Le libellé amendé de l'alinéa 3 prévoit que, selon son statut, le bailleur social occupe des agents et/ou des salariés.
- À l'endroit du libellé amendé de l'alinéa 5 nouveau, les acquéreurs sont ajoutés à l'énumération.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État donne à considérer que le paragraphe 3, alinéa 5, qui impose la conformité du traitement des données avec la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données, est superfétatoire et partant à supprimer, étant donné qu'il relève de l'évidence que le régime général sur la protection des données s'applique en l'espèce.

Quant à cette dernière observation, la commission parlementaire ne se rallie pas à l'avis du Conseil d'État vu qu'elle estime qu'il est opportun de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.

Article 75 nouveau (article 77 initial)

L'article énumère les catégories de données traitées dans le cadre du registre. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin de faire droit au fait que selon son statut, le bailleur social occupe des agents et/ou des salariés.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État tient à relever que l'article sous examen n'apporte pas de plus-value normative par rapport à l'application des règles du RGPD. C'est pourquoi il propose d'omettre cet article.

La commission parlementaire ne se rallie pas à la proposition de la Haute Corporation, elle considère qu'il est opportun de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.

De même, la Haute Corporation se demande dans quelle mesure la nationalité est nécessaire à la finalité du traitement mis en place et conclut que le point 2° est contraire au principe de minimisation des données prévu à l'article 5, paragraphe 1er, lettre c), du RGPD, ainsi qu'à la Constitution. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 1er, point 2°.

Le libellé de l'article sous rubrique est modifié par voie d'amendement parlementaire en retirant le critère de nationalité des données à collecter. En effet, la nationalité n'est pas nécessaire à la finalité du traitement mis en place. De cette manière, le principe de minimisation des données comme il est prévu au RGPD est respecté.

Article 76 nouveau (article 78 initial)

L'article a trait à la communication de renseignements d'autres autorités. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État rappelle que l'article 4, point 11, du RGPD, définit le consentement comme « toute manifestation de volonté, libre, spécifique, éclairée et univoque par laquelle la personne concernée accepte, par une déclaration ou par un acte positif clair, que des données à caractère personnel la concernant fassent l'objet d'un traitement ». Or, le consentement visé par l'alinéa 1er ne constitue pas un consentement libre au sens du RGPD étant donné que le demandeur et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique sont obligés de donner leur consentement pour pouvoir profiter d'un logement abordable. Partant, et dans la mesure où l'alinéa 2 détermine de toute manière les renseignements que le ministre peut demander auprès des administrations y visées, le Conseil d'État demande de faire abstraction de l'alinéa 1er.

La commission parlementaire ne se rallie pas à la demande de la Haute Corporation, elle est d'avis qu'il importe de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.

Article 77 nouveau (article 79 initial)

L'article détermine l'accès aux renseignements d'autres autorités. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande aux auteurs de compléter la disposition sous examen afin de permettre au bailleur social d'accéder également aux données des demandeurs-locataires et des candidats-locataires.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

De même, la Haute Corporation donne à considérer qu'en ce qui concerne le paragraphe 4, la première phrase est superfétatoire étant donné que le droit d'accès de la personne concernée est déterminé par l'article 15 du RGPD qui est d'application directe en droit national.

Quant à cette dernière observation, la commission parlementaire ne se rallie pas à l'avis du Conseil d'État vu qu'elle estime qu'il est opportun de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.

Article 80 initial (article supprimé)

L'article 80 initial prévoyait le cas de figure de changement de données. Par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, cet article est supprimé pour être superfétatoire.

La numérotation des articles subséquents et des références est adaptée en conséquence.

Article 81 initial (article supprimé)

L'article 81 initial prévoyait le cas de figure de défaut de transmission au ministre des informations nécessaires à la tenue du registre ou la transmission d'informations.
Suite à un échange avec le Conseil d'État, les auteurs du projet de loi ont décidé de supprimer l'article sous rubrique par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023.

Article 78 nouveau (article 82 initial)

Cet article prévoit que le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles afin de vérifier si les conditions pour l'attribution d'un logement abordable sont remplies. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État donne à considérer que la disposition sous rubrique n'apporte aucune plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative et propose dès lors de la supprimer.

La commission parlementaire ne se rallie pas à l'avis de la Haute Corporation. Même s'il est vrai que cet article n'apporte pas de plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative, les membres de la commission parlementaire préfèrent le maintenir pour faciliter la mise en pratique des dispositions de la loi par tous les concernés.

Article 79 nouveau (article 83 initial)

Cet article a trait aux visites des logements, lorsque les agents sous l'autorité du ministre ont des doutes quant au respect des conditions d'attribution du logement abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État donne à considérer que la disposition sous rubrique n'apporte aucune plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative et propose dès lors de la supprimer.

La commission parlementaire ne se rallie pas à l'avis de la Haute Corporation. Même s'il est vrai que cet article n'apporte pas de plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative, les membres de la commission parlementaire préfèrent le maintenir pour faciliter la mise en pratique des dispositions de la loi par tous les concernés.

Article 80 nouveau (article 84 initial)

Cet article a trait à l'instruction des dossiers. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État donne à considérer que la disposition sous rubrique n'apporte aucune plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative et propose dès lors de la supprimer.

La commission parlementaire ne se rallie pas à l'avis de la Haute Corporation. Même s'il est vrai que cet article n'apporte pas de plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative, les membres de la commission parlementaire préfèrent le maintenir pour faciliter la mise en pratique des dispositions de la loi par tous les concernés.

Article 81 nouveau (article 85 initial)

Cet article porte sur les voies de recours. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État tient à signaler qu'il est superfétatoire de prévoir un recours en annulation contre les décisions administratives prévues par le projet de loi sous avis. En effet, le recours en annulation constitue le recours de droit commun. En vertu de l'article 2 de la loi modifiée du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif, ce recours est ouvert contre toute décision administrative à l'égard de laquelle aucun autre recours n'est ouvert. C'est pourquoi l'article sous examen est dès lors à omettre.

La commission parlementaire ne se rallie pas aux observations de la Haute Corporation, elle estime préférable de maintenir cette disposition, afin d'éviter des hésitations dans le chef des acteurs amenés à mettre en pratique des dispositions de la loi.

Article 82 nouveau (article 86 initial)

Cet article prévoit que les acquisitions immobilières effectuées dans le cadre des objectifs de la présente loi par les promoteurs publics sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'interroge en premier lieu sur les raisons qui justifieraient un traitement différent des promoteurs publics, dont les acquisitions immobilières

sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, par rapport aux promoteurs sans but de lucre, dont les acquisitions immobilières ne sont pas exemptes des droits précités.

En second lieu, il s'interroge sur les raisons qui justifieraient un traitement différent du Fonds du logement, promoteur public dont les acquisitions immobilières ne sont pas exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, par rapport aux autres promoteurs publics, dont les acquisitions immobilières sont exemptes des droits précités.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique en supprimant l'exception du Fonds du Logement afin d'éviter une atteinte au principe d'égalité devant la loi.

Cette exemption pour les promoteurs publics existait déjà sous l'égide de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Comme il s'agit d'entités publiques poursuivant l'intérêt économique général consistant en la réalisation de logements abordables, elles bénéficient de cette exemption fiscale pour éviter des flux de deniers publics d'une entité publique à une entité fiscale, donc une autre entité publique, ce qui ne fait qu'alourdir, et donc renchérir, les étapes administratives dans la matière du logement abordable qui requiert la plus grande efficience possible. Ce raisonnement relatif aux flux de deniers publics ne s'applique pas aux promoteurs sans but de lucre qui sont des entités privées et ne se trouvent pas dans la même situation.

Article 83 nouveau (article 87 initial)

Cet article est une disposition modificative et concerne une modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 84 nouveau (article 88 initial)

Cet article est une disposition modificative et concerne une modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 85 nouveau (article 89 initial)

Cet article est une disposition modificative et concerne une modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 qui vise à simplifier la dénomination dudit fonds spécial. La dénomination officielle correspond ainsi à celle du langage courant.

Article 86 nouveau (article 90 initial)

Cet article est une disposition modificative et concerne une modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 87 nouveau (article 91 initial)

L'article détermine le régime transitoire de la méthode de calcul du loyer abordable applicable aux locataires au moment de l'entrée en vigueur du projet de loi. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en y insérant un nouvel alinéa qui prévoit, afin de concilier la protection des locataires et les contraintes pour les bailleurs sociaux liées à l'entrée en vigueur de la présente loi, un délai maximal jusqu'au 1er mai 2024 pour la première révision des loyers sous l'égide de la présente loi et la signature des contrats de bail soumis à la présente loi.

Cela signifiera en pratique qu'à l'entrée en vigueur de la loi, les loyers calculés conformément au règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 sont transférés vers le registre. Le bailleur social devra procéder à l'adaptation des loyers déterminés conformément à la présente loi avec effet au 1er mai 2024.

Article 88 nouveau (article 92 initial)

Cet article détermine le régime transitoire applicable à l'agrément du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 89 nouveau (article 93 initial)

Cet article détermine le régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 90 nouveau (article 94 initial)

Cet article détermine le régime transitoire pour le choix du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 91 nouveau (article 95 initial)

Cet article détermine le régime transitoire pour l'inscription des logements au registre. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut entièrement remplacé par un nouveau libellé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023.

Le libellé amendé prévoit que l'inscription au registre se distingue encore de la transmission d'informations au registre, qui doit forcément être antérieure à l'inscription.

Le régime transitoire des inscriptions au registre vient à son terme le 31 décembre 2024. Ceci permet de faire les décomptes avec les promoteurs sociaux et bailleurs sociaux au courant de l'année 2025 pour l'exercice 2024. Ainsi, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux pourront bénéficier des compensations de service public prévues par la présente loi pour l'exercice 2024 déjà.

Nouvel article 92

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, il fut introduit un nouvel article qui rappelle que les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré ne seront plus des bénéficiaires des aides individuelles, contrairement au régime de la loi de 1979. Pour devenir acquéreurs, ils devront être détenteurs du certificat d'éligibilité nouvellement introduit. Cette disposition transitoire est prévue pour le cas où la présente loi entrerait en vigueur avant le projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les aides individuelles visées, à savoir la prime d'acquisition et la prime de construction.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique afin de préciser, pour des raisons de sécurité juridique, les aides individuelles visées dont les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré ne peuvent pas bénéficier.

Article 93 nouveau (article 96 initial)

L'article prévoit l'accès aux données dans le cadre de missions de recherche d'intérêt public. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État donne à considérer qu'une telle communication de données personnelles pourrait être considérée comme contraire au droit à la protection de la vie privée. C'est pourquoi le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'article sous examen, pour insécurité juridique.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique afin de préciser qu'il s'agit des centres de recherche publics qui ont accès aux données, en vertu de cet article (et non sur autorisation du ministre). Ils ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées et ce uniquement aux fins d'études ou d'enquêtes scientifiques dans le domaine du logement abordable, de sorte que la protection de la vie privée est assurée.

Article 97 initial (article supprimé)

Le libellé de l'article 97 initial prévoyait que dans tous les textes de loi et de règlement, la référence au logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles de logements, au logement bénéficiant d'aides à la pierre, au logement social, au logement à coût modéré, au logement subventionné ou encore à des formulations similaires employant ces termes s'entend comme référence au logement abordable.

Par voie d'amendement parlementaire, cet article est supprimé pour remédier au risque d'insécurité juridique.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence.

Article 94 nouveau (article 98 initial)

Cet article prévoit l'intitulé de citation. Ainsi, la référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi relative au logement abordable ». Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 99 initial (article supprimé)

L'article dans sa version initiale prévoyait l'entrée en vigueur de la présente loi. Suite à un échange des auteurs du texte avec le Conseil d'État, cet article fut supprimé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023.

Après l'analyse des articles du projet de loi 7939, Monsieur Mars di Bartolomeo demande d'avoir plus d'informations pour le cas où un locataire devrait quitter un logement, soit parce qu'il ne remplit plus les conditions du fait que son salaire a augmenté, soit parce que le logement ne correspond plus à ses besoins, par exemple en cas d'arrivée d'un enfant, soit parce que son bail est résilié du fait qu'il n'a pas respecté les règles du jeu.

En réponse, un représentant du ministère informe qu'il n'y a pas de suivi pour les locataires qui reçoivent un avis de résiliation pour un cas grave. Si un logement ne correspond plus aux besoins, le locataire peut se voir attribuer un nouveau logement – ceci dépend aussi beaucoup de la réserve de logements dont dispose le bailleur social. En cas d'augmentation de salaire, le loyer est adapté en conséquence sans que le locataire doive changer de logement. Il convient de noter que les logements sont généralement plus petits que ceux du marché privé, ce qui explique que de nombreux locataires préfèrent alors emménager dans un logement du marché privé.

Quant à une question de Madame Nathalie Oberweis (déi Lénk), un représentant du ministère explique que la taille d'une famille n'est considérée que lors de l'attribution du logement, si la famille s'agrandit, le bailleur n'est pas obligé de lui attribuer un nouveau logement tant que les normes de salubrité sont respectées, en cas de non-respect de ces normes, la famille a droit à être relogée.
En cas de regroupement familial, un bailleur social peut accorder un logement plus grand à un locataire qui dispose d'un certificat de la direction de l'immigration qui lui assure le regroupement familial dans un futur proche.

Luxembourg, le 9 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

11

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE P.V. LOG 11

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 21 juin 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Continuation de l'examen du projet de loi

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Félix Eischen, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Michel Wolter remplaçant M. Max Hengel

Mme Andrée Gindt, Mme Chantal Jost, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Max Hengel, Mme Nathalie Oberweis, M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

La réunion du 21 juin 2023 est consacrée à deux présentations faites par des représentants du ministère concernant le Registre national des Logements abordables (RENLA) et la compensation du service d'intérêt économique général au Promoteur social et au Bailleur social. Ces présentations répondent à une demande de plusieurs membres la Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») faites lors des dernières réunions de la commission parlementaire (cf. annexe pour le contenu des présentations).

Echange de vues

En réponse à une question de Monsieur Marc Lies (CSV), un représentant du ministère explique qu'en ce qui concerne l'attribution par le bailleur social du logement, la décision relève du Bailleur qui doit mettre en place une Commission consultative interne à cet effet. Il est à noter que plusieurs bailleurs sociaux peuvent se partager une Commission consultative.

Quant à une autre question de Monsieur Marc Lies qui vise le droit d'une commune de pouvoir attribuer des logements en préférence à résidants de la commune, un représentant du ministère explique que le RENLA se base entre autres à des critères géographiques notamment le lieu de résidence, de travail ou de l'école des enfants. Toutefois, les résidents d'une commune n'ont pas d'office une priorité le cas échéant qu'une autre personne est en détresse et a besoin d'un logement, même si elle n'habite pas dans la commune.
Après la réalisation des enquêtes sociales par le bailleur social pour un ou plusieurs des candidats de la liste prioritaire, l'attribution par le bailleur social du logement relève du bailleur qui doit mettre en place une Commission consultative interne à cet effet.
L'orateur donne à considérer qu'il serait opportun de faire une évaluation de l'effet de ce texte de loi d'ici 2-3 ans.

Monsieur Marc Lies souligne l'importance du caractère de la proximité géographique afin de promouvoir l'acceptance de la construction des logements abordables dans et par des communes. Il fait référence à l'avis du Syvicol qui partage son analyse.

En réplique, Monsieur le Ministre donne à considérer que le RENLA assure que tout le monde peut avoir accès à un logement et que des personnes en détresse ne courent pas le risque de ne pas avoir accès à un logement car ils ne remplissent pas le critère de résidence.

En réponse à une question de Monsieur Marc Lies concernant les logements en attribution libre pour salariés, un représentant du ministère informe l'assemblée qu'il s'agit de logements qu'un employeur met à disposition de ses salariés. Toutefois, le rôle du promoteur social est toujours limité aux promoteurs publics et aux promoteurs sans but de lucre (ASBL, SIS, etc.). Les entreprises privées à but de lucre doivent donc passer à travers un tel organisme qui doit prendre la forme d'une association ou fondation sans but lucratif respectivement d'une société d'impact sociétal. De même, les locataires doivent remplir les conditions des candidats-locataires prévues par le projet de loi sous rubrique.

Se référant à une question de Madame Semiray Ahmedova, présidente-rapportrice, (déi grèng) qui veut savoir si les locataires peuvent être propriétaires d'un logement à l'étranger, un représentant du ministère note que les locataires ne peuvent pas être propriétaire d'un

logement. Les locataires doivent signer une déclaration sur l'honneur dans laquelle ils proclament ne pas être propriétaire d'un logement – toutefois il s'avère difficile de vérifier si la personne concernée ne dispose pas d'un logement à l'étranger.

Suite à une série de questions des députés chrétiens-socialistes Elisabeth Margue et Marc Lies, un représentant du ministère attire l'attention des membres de la commission parlementaire sur le fait que le bail d'un logement destiné à la location abordable est d'office un bail indéterminé, ainsi, le cas échéant que le locataire touche à un moment un salaire plus important, ce bail ne peut pas être résolu. De cette manière, on assure aussi une mixité sociale à moyen terme. Il est aussi à noter que le loyer sera adapté une fois que la situation économique d'un locataire s'améliore afin d'arriver à un loyer qui est égal aux loyers du marché privé. C'est pourquoi, on peut prévoir qu'une grande partie des locataires vont probablement opter de changer de logement pour pouvoir habiter dans un logement de taille plus importante sachant que la plupart des logements abordables disposent d'une taille réduite.
Toutefois, si un locataire devient propriétaire d'un logement ou s'il est locataire d'un logement dédié et il ne remplit plus la condition spécifique de cette attribution dédiée, son bail sera résolu.

Monsieur Marc Lies informe la commission parlementaire qu'il est préoccupé par le contrat de location non résiliable, en particulier parce qu'il bloque des logements sociaux pour des personnes qui pourraient trouver quelque chose sur le marché normal du logement.
En ce qui concerne la résiliation du bail, l'orateur propose que les locataires dont l'enquête sociale a montré qu'ils avaient besoin d'un accompagnement social en reçoivent un et que s'ils refusent d'y participer, on puisse leur donner un préavis.

Monsieur Mars Di Bartolomeo (LSAP) se demande s'il ne serait quand même pas préférable d'insérer une clause permettant de résilier le bail de ceux qui ont les moyens financiers de louer ou d'acheter un logement sur le marché normal. Cela permettrait d'éviter que les locataires qui ont une bonne situation financière ne bloquent un logement à des personnes en difficulté.

En réplique, un représentant du ministère souligne que la future Constitution prévoit que l'Etat doit veiller à ce que toute personne dispose d'un logement ; c'est pourquoi les auteurs du texte ont opté de ne pas prévoir une exception au bail indéfini. Il donne aussi à considérer qu'en règle générale, les gens investissent, dès qu'ils ont les moyens, dans l'immobilier ; le cas échéant le bail est résilié. De même, les logements abordables sont plus petits que les logements qu'on trouve sur le marché privé, c'est pourquoi les locataires qui peuvent optent souvent de changer de logement. Ainsi, il n'y a pas de risque que des locataires aisés bloquent des appartements abordables.

Au sujet d'une question de Monsieur Marc Lies qui vise la présentation de la compensation du service d'intérêt économique général au promoteur social et au bailleur social, un représentant du ministère explique que le surplus à réinvestir dont bénéfice un bailleur social doit soit être réinvesti, soit versé à la caisse de l'Etat.

Luxembourg, le 09 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

Le Registre national des Logements abordables

Un outil au service des bailleurs sociaux et des demandeurs de logements

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Le bailleur social et le RENLA

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Introduction du RENLA, le Registre national des logements abordables:

- Liste d'attente nationale des candidats locataires:
  les candidats n'ont plus besoin de s'inscrire auprès de plusieurs bailleurs

- Le RENLA permettra:
  - ✓ une **gestion simplifiée** des dossiers des candidats pour les **Bailleurs sociaux**;
  - ✓ pour les candidats un suivi simplifié de leur dossier auprès d'un **bailleur unique**
  - ✓ une **attribution équitable** et efficace des logements locatifs
  - ✓ le calcul automatique et une révision simple du Loyer abordable
  - ✓ de disposer d'un instrument permettant d'anticiper les besoins futurs

A. Les utilités du Renla

1. Guichet unique pour les demandeurs
2. Outil pour guider l'attribution des logements
3. Outil de gestion des Loyers

Les utilités du Registre national

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

1. Guichet unique pour les demandeurs

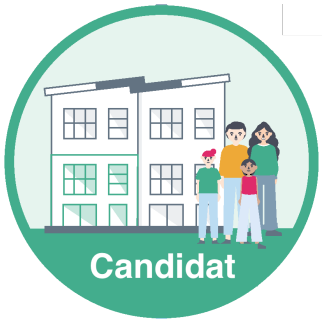
1

Un demandeur **s'inscrit** au Renla via:

- un bailleur social
- un Office social
- via MyGuichet

2

L'éligibilité du demandeur est validée par le M.Log (conditions de revenu, de patrimoine et de résidence)



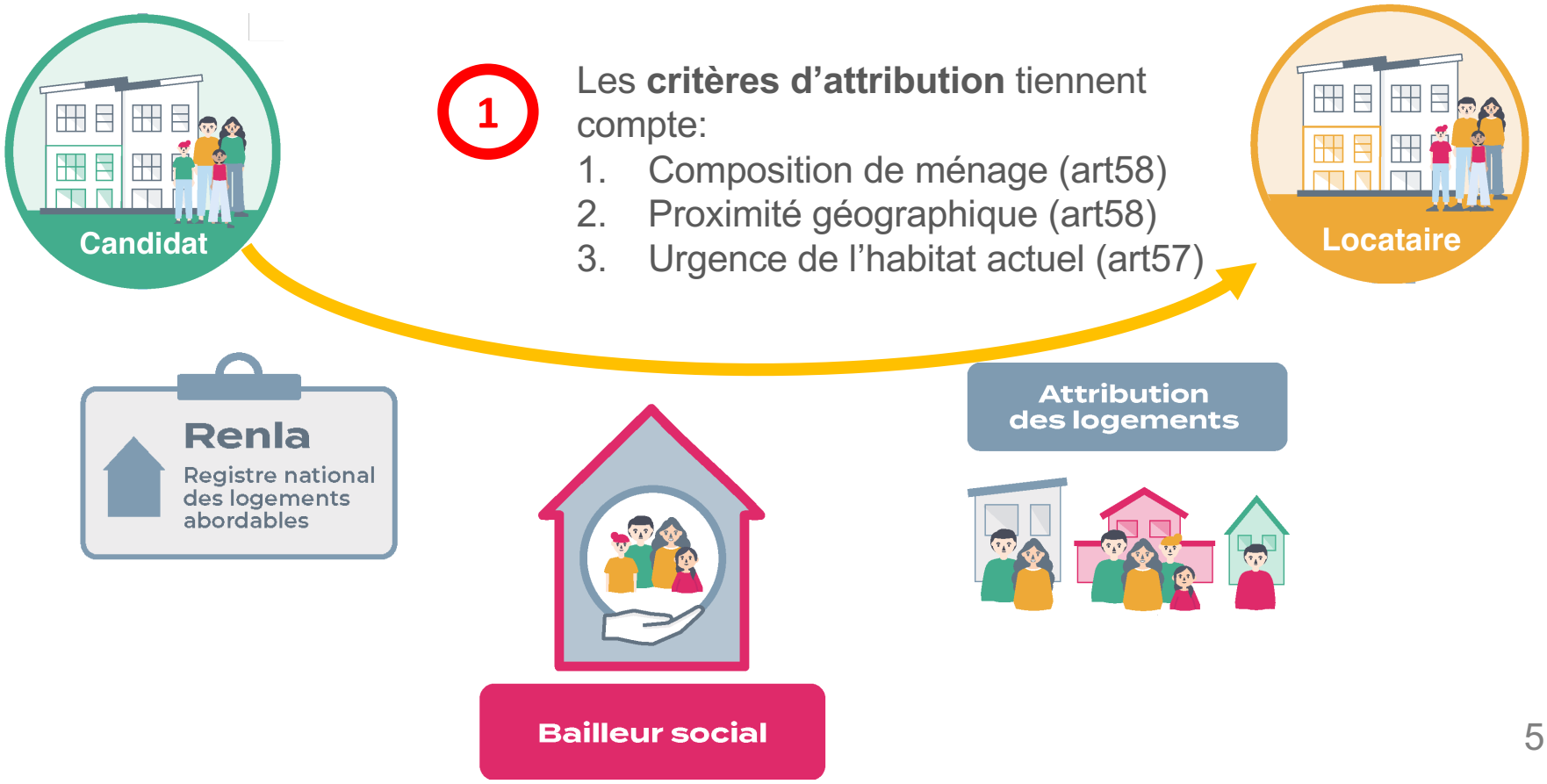
3

Le dossier du **candidat** est **mis à jour par un seul bailleur social** via le Renla.

Les utilités du Registre national

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

2. Outil pour guider l'attribution des logements



Les utilités du Registre national

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

3. Outil de gestion des Loyers

1

L'actualisation des données du **locataire** peut être déclenchée par le **Bailleur social** via le Renla

2

Le Bailleur social calcule le **Loyer abordable** dans le Renla.

Bailleur social

3

A terme, le Renla devrait permettre aux petits bailleurs de gérer l'ensemble des loyers via le Renla

Renla
Registre national des logements abordables

Gestion des loyers et charges

B. Le processus d’attribution des Logements

L’attribution des logements locatifs

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➢ 2 Types d’attribution

1. Attribution **universelle** pour logements tous publics
   càd les logements qui ne sont pas des logements dédiés

2. Attribution **libre** pour logements dédiés
   (et contingent « libre » de 10/25% des grands bailleurs sociaux)

7937 - Dossier consolidé : 542

B.1 Le processus d'attribution **universelle** pour logements tous publics

La procédure d'attribution universelle

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

1. Procédure pour l'attribution « Logements tous publics »

Consultation du Renla pour vérifier les **priorités selon art 57**

1

Les **critères de la « Liste prioritaire »** tiennent compte:

1. composition de ménage
2. proximité géographique (résid & prof)
3. situation de l'habitat actuel

2

Enquête sociale
à établir
par le bailleur social pour un ou plusieurs des candidats de la liste prioritaire.

3

Décision d'Attribution
par le Bailleur social du Logement en fonction de ses priorités

La procédure d'attribution universelle

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➢ **Procédure** de l'attribution en **3 étapes**

1. **Vérification des candidats-locataires prioritaires selon art 57 par enquête informatique dans le Renla**:
   sur base des critères applicables

2. Réalisation des **Enquêtes sociales** par le bailleur social pour un ou plusieurs des candidats de la liste prioritaire

3. **Attribution par le Bailleur social du Logement**
   La décision relève du Bailleur qui doit mettre en place une **Commission consultative interne** à cet effet.

B.2 Le processus d'attribution **libre** pour Logements dédiés et contingent libre des grands bailleurs

Les logements en attribution libre

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Logements dédiés

a) Logements avec **accompagnement rapproché** individuel (jusqu'ici les logements des bailleurs spécifiques)

b) Logements pour **jeunes** de moins de 26 ans lors de l'attribution jusqu'à 32

c) Logements pour **60+**

d) Logements pour **étudiants** (bailleur = établ. d'études sup.)

e) Logements pour **salariés**

f) Logements pour **associés-coopérants**

g) Logements pour **DPI**

h) Logements de **Réserve**

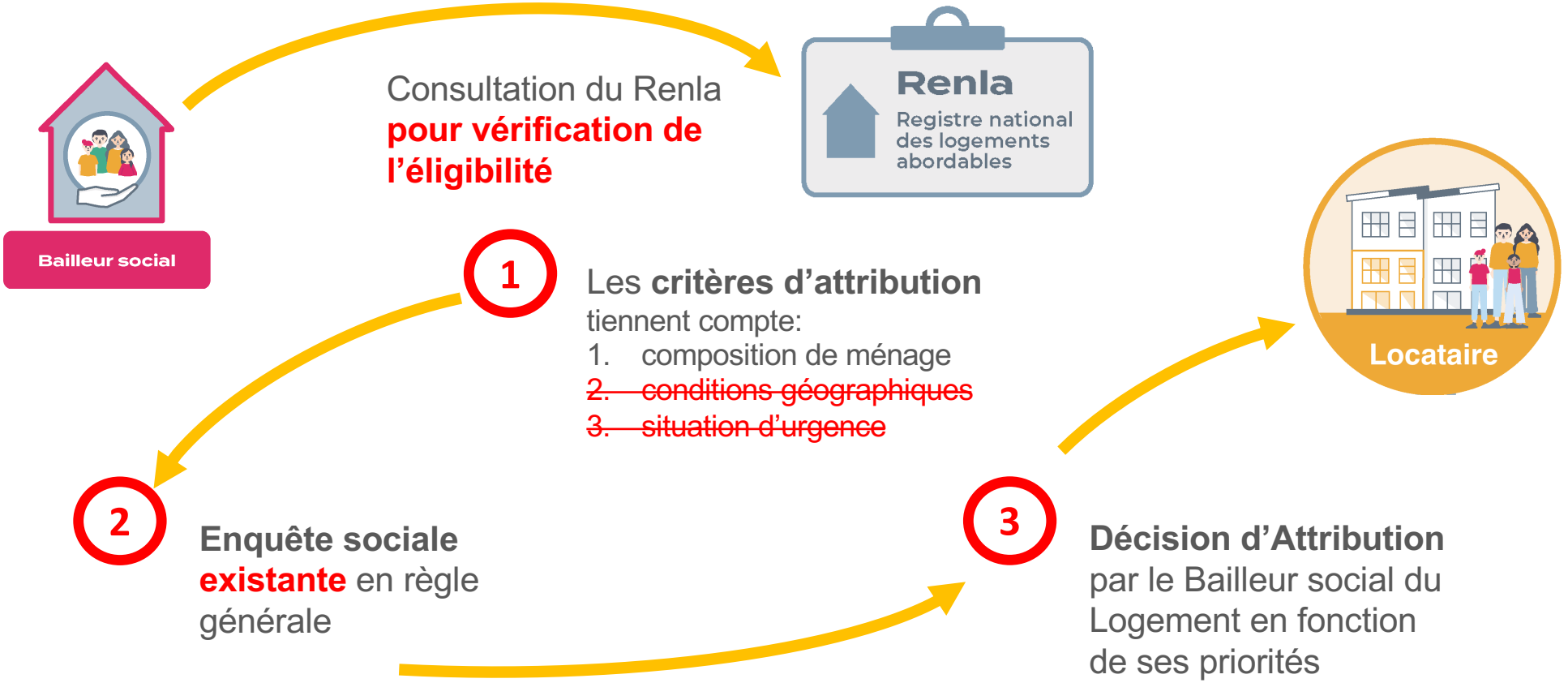
Contingent pour attribution libre des grands bailleurs sociaux (par an)

a) **10 %** des logements de Bailleurs sociaux gérants **+200 logements** voire **25 %** des logements de Bailleurs gérants **+500 logements**;

2. La procédure d'attribution libre

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Procédure pour un Logement dédié (attribution libre)



La procédure d'attribution **libre**

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➢ **Procédure** de l'attribution en **2 étapes**

~~**Vérification des candidats-locataires prioritaires selon art 57 par enquête informatique dans le Renla:**~~
~~sur base des critères applicables~~

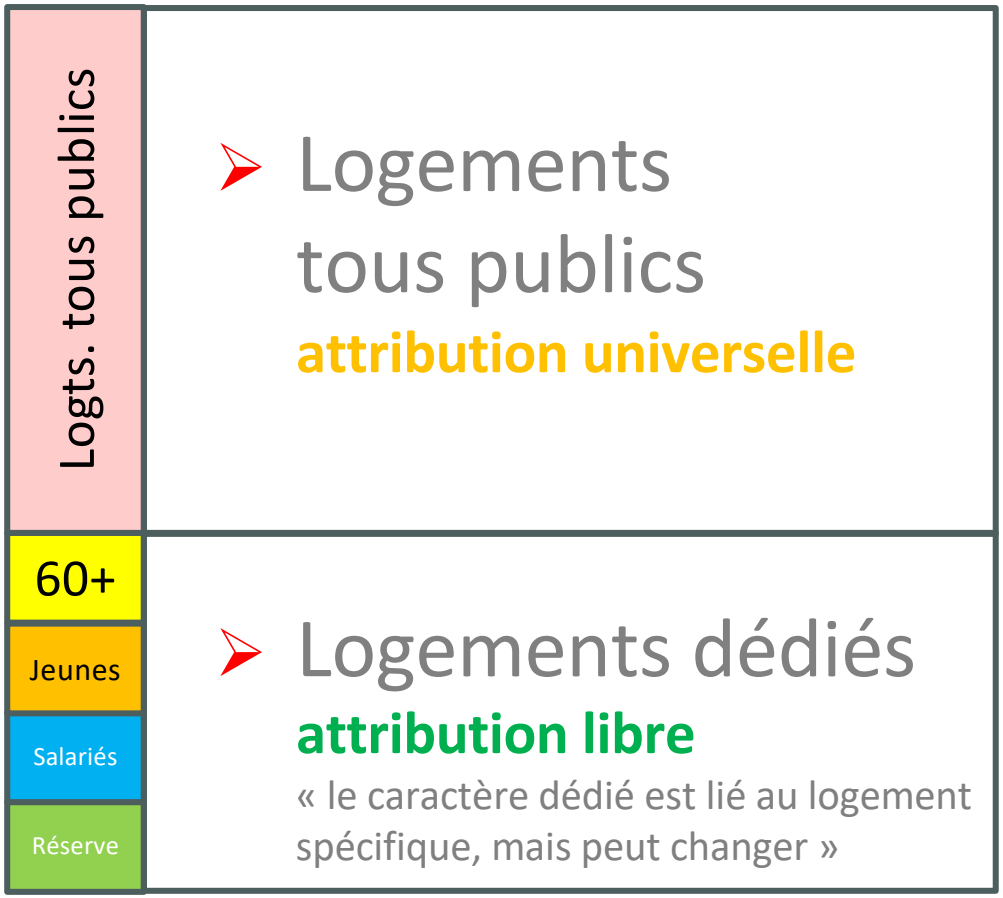
1. Réalisation des **Enquêtes sociales** par le bailleur social pour un ou plusieurs des candidats figurant au Renla

2. **Attribution par le Bailleur social du Logement**
   La décision relève du Bailleur qui doit mettre en place une **Commission consultative interne** à cet effet.

C. Agencement des différents types d'attribution par un même bailleur social pour son parc de logements

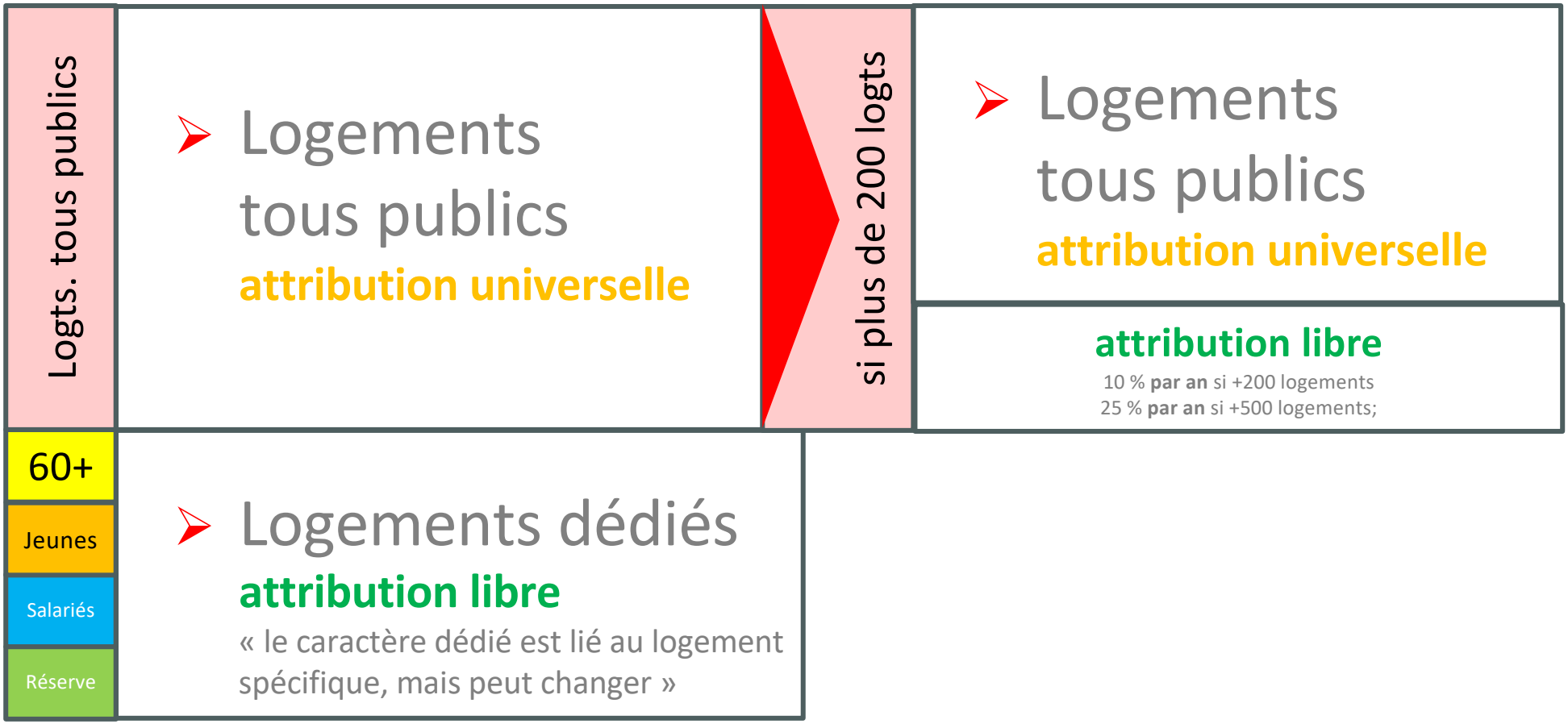
Agencement de l'attribution par bailleur

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Agencement de l'attribution par bailleur

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Le Registre national des Logements abordables

merci pour votre attention

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Le logement abordable

La compensation du service d'intérêt économique général au Promoteur social et au Bailleur social

et autres questions

21 juin 2023

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Le menu

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

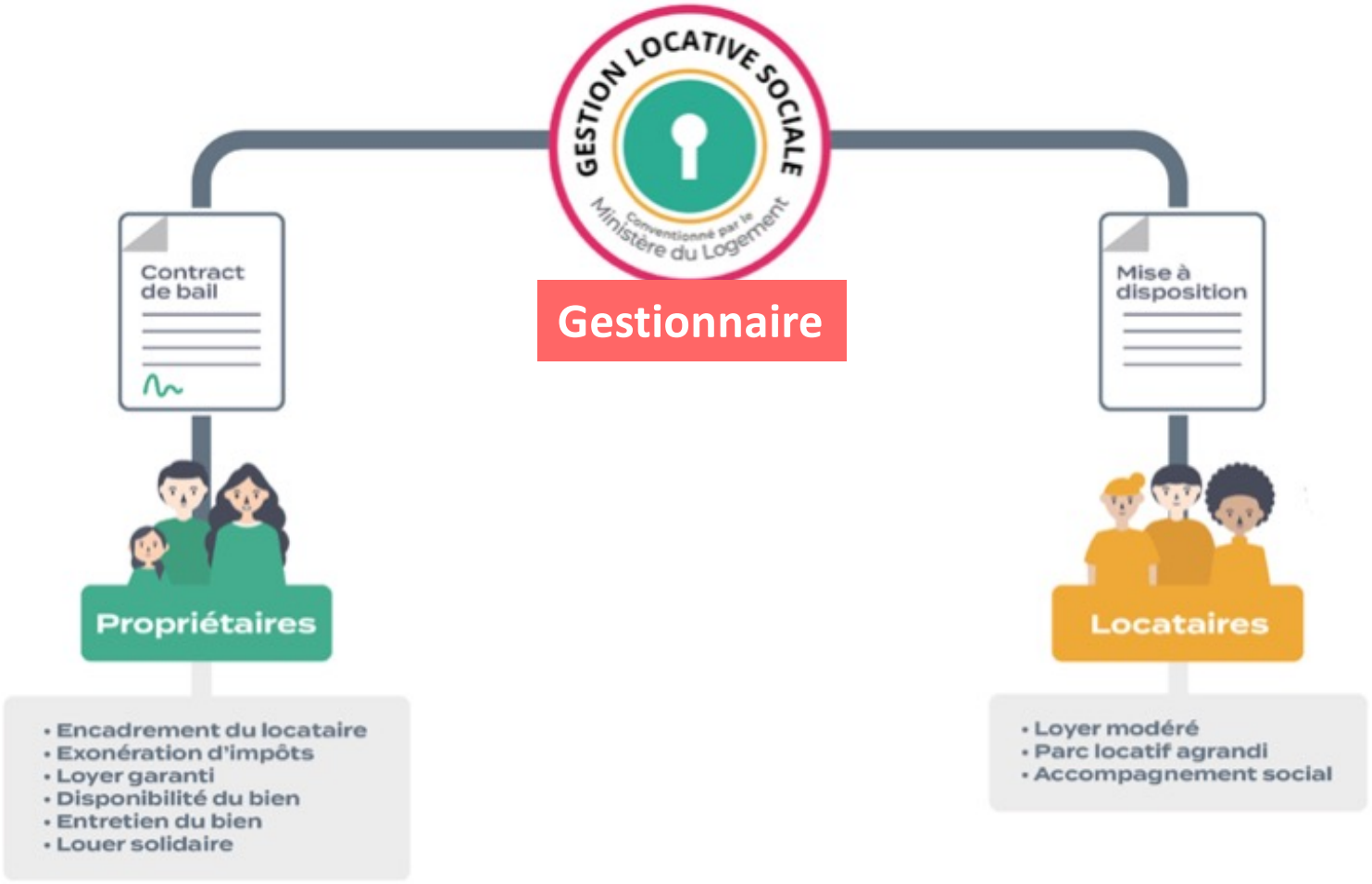
1. Informations relatives à la Gestion locative sociale (chapitre 4 du PL)
2. La compensation du service public dans **la législation européenne**
3. La compensation de service public « logement abordable » **dans le projet de loi**
   a. La compensation du Promoteur social
   b. Le cas spécifique du Fonds du Logement et des Communes
   c. La compensation du Bailleur social
4. **Répartition des Tâches** entre Promoteur et Bailleur

5. Questions

La Gestion locative sociale

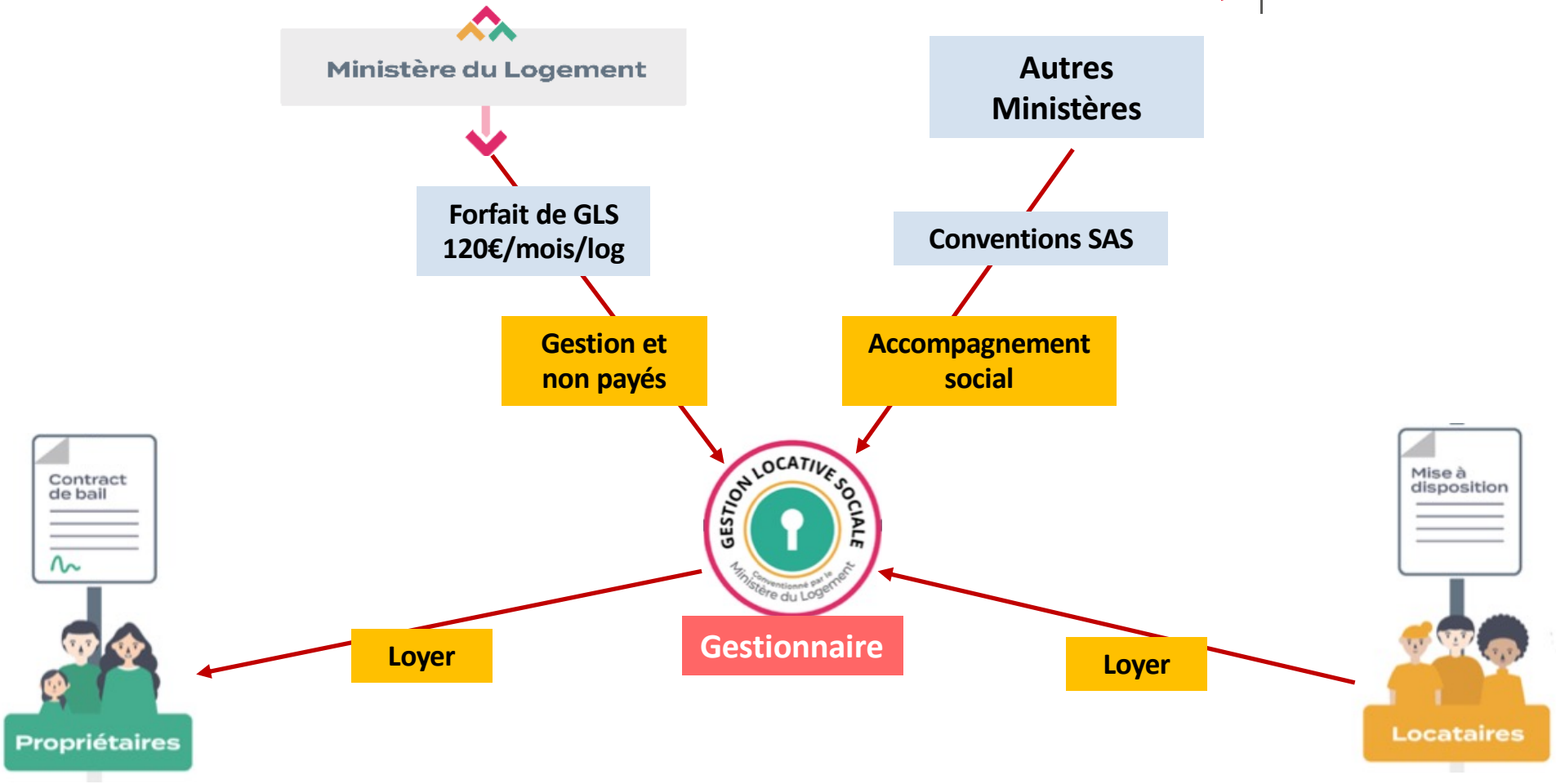
La Gestion locative sociale

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



La Gestion locative sociale

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Logements en Gestion locative sociale:

- logements appartenant souvent à un propriétaire privé
- logements n'ayant pas bénéficié d'aides à la pierre
- organisme en charge de la gestion a conclu une convention avec le ministère du Logement
- l'Etat participe aux frais de gestion de ses partenaires à raison d'un forfait de 120 € par mois et par logement géré
- logements non-soumis aux règles du loyer abordable (mise à disposition)
- loyers sont inférieurs aux loyers du marché

Loyers maximaux dans la GLS

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Plafond applicable du Loyer à payer aux propriétaires

Le plafond du loyer maximal est fixé par le Ministère et ne doit en aucun cas être dépassé.

Il est de la responsabilité du gestionnaire de négocier ce loyer dans l'intérêt des futurs occupants.

Le loyer maximal négocié ne peut en aucun cas dépasser :

• pour les communes de la région 1

-	pour un studio	600 EUR max
-	pour un appartement 1 chambre	800 EUR max
-	tous les autres appartement > à 65 m2	12 EUR/m2 max

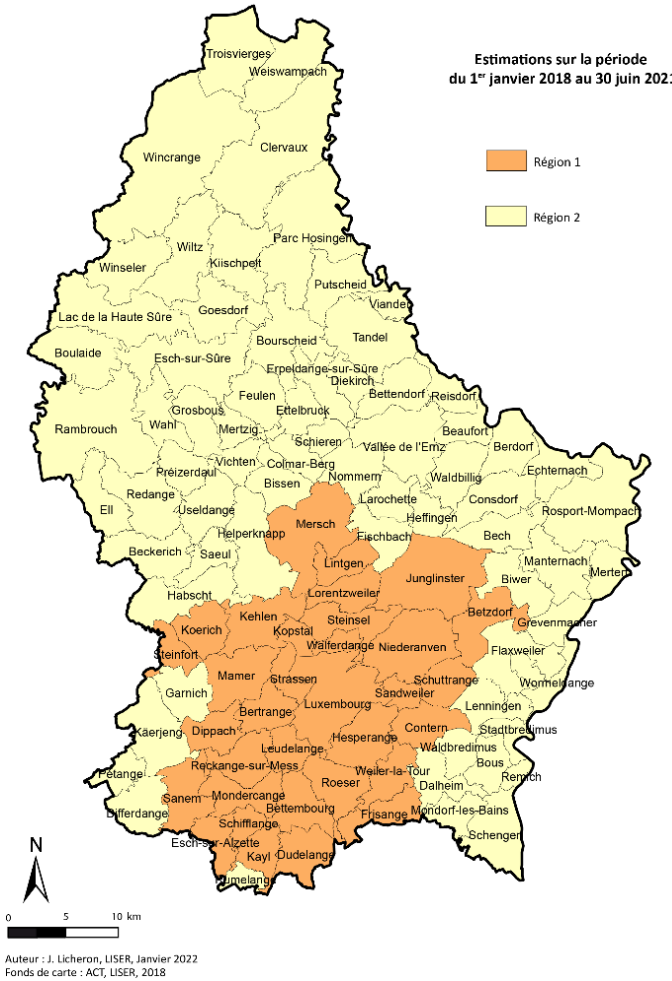
•pour les communes de la région 2

-	pour un studio	550 EUR max
-	pour un appartement 1 chambre	670 EUR max
-	tous les autres appartement > à 65 m2	10 EUR/m2 max

Loyers maximaux dans la GLS

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

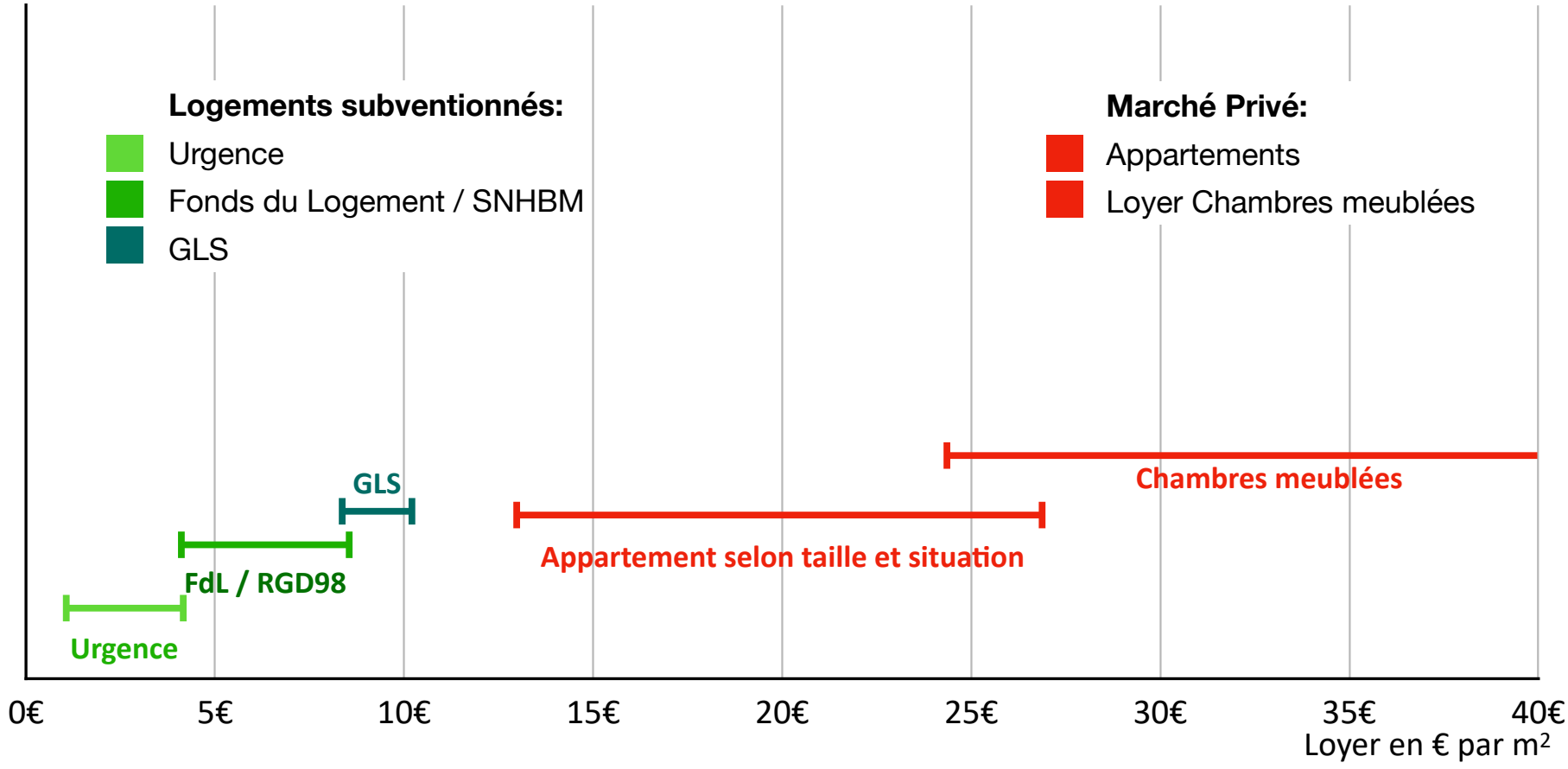
Proposition de segmentation issue d'une modélisation hédonique des loyers annoncés - N = 2 classes



Auteur : J. Licheron, LISER, Janvier 2022
Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Wéi héich sinn d'Loyeren haut?

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



La compensation du service public

dans la législation européenne

Aides à la Pierre et Contexte Aide d'Etat

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➢ Traité sur le fonctionnement de l'Union

- art 106(2): Les entreprises chargées de la **gestion de services d'intérêt économique général** (…) sont soumises aux règles des traités, notamment aux **règles de concurrence**, dans les limites où l'application de ces règles ne fait pas échec à l'accomplissement en droit ou en fait de la mission particulière qui leur a été impartie..

➢ 3 Catégories de Services d'intérêt général

- **A. Services d'intérêt économique général**: services postaux
- **B. Services non économiques:** police, justice,
- **C. Services sociaux d'intérêt général**: sécurité sociale, aide sociale

Arrêt Altmark (et Décision (2012/21/UE))

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- La CJUE a apporté certaines clarifications sur les SIEG permettant aux Etats membres de mettre en œuvre une compensation sans qu'elle ne soit considérée comme une aide d'Etat « parce qu'elle ne procurerait aucun avantage à son bénéficiaire ».
  (arrêt **Altmark** de la CJUE du 24 juillet 2003)

- Les 4 conditions énoncées une 1ière fois dans l'arrêt Altmark ont été explicitées ultérieurement dans la **Décision de la Commission** (2012/21/UE).

Critères SIEG (Décision (2012/21/UE))

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Elles peuvent se résumer comme suit :

1. L'entreprise doit être chargée de l'exécution **d'obligations de service public** ;
2. Les paramètres de la compensation doivent être **préalablement définis** dans un mandat **de façon objective et transparente;**
3. Pour éviter la surcompensation, le montant de l'intervention doit respecter le ratio **Coûts – recettes + bénéfice raisonnable;**
4. La sélection des prestataires chargés du service d'intérêt général doit assurer **la compensation la plus basse possible:**
   - Si le prestataire n'est pas désigné par appel d'offre et qu'il n'existe pas de rémunération de référence sur le marché pour le type de services envisagés, **le montant de la compensation doit être déterminé sur la base d'une analyse des coûts qu'une entreprise moyenne, bien gérée et adéquatement équipée,** aurait supportés pour exécuter ces obligations, compte tenu des recettes y relatives ainsi d'un bénéficie raisonnable.

Aides à la Pierre et Contexte Aide d'Etat

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➢ Décision de la Commission du 20 déc. 2011 **Coûts – recettes + bénéfice raisonnable;**

- Le montant de la compensation **n'excède pas** ce qui est nécessaire pour couvrir **les coûts nets** occasionné par l'exécution des obligations de service public, y compris un **bénéfice raisonnable**.
- Les coûts à prendre en considération sont calculés sur la base de principes de comptabilité analytique généralement acceptés.

Bénéfice raisonnable

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Par « **bénéfice raisonnable** », on entend

- le **taux de rendement du capital** qu'exigerait une entreprise moyenne s'interrogeant sur l'opportunité de fournir le service d'intérêt économique général pendant toute la durée du mandat, en tenant compte du niveau de risque.
  Le taux de rendement du capital est défini comme le taux de rendement interne que l'entreprise obtient sur son capital investi **pendant la durée** du mandat.
  Le niveau de **risque** dépend du **secteur concerné**, du type de service et des **caractéristiques de la compensation**.

Critères SIEG (Décision (2012/21/UE))

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

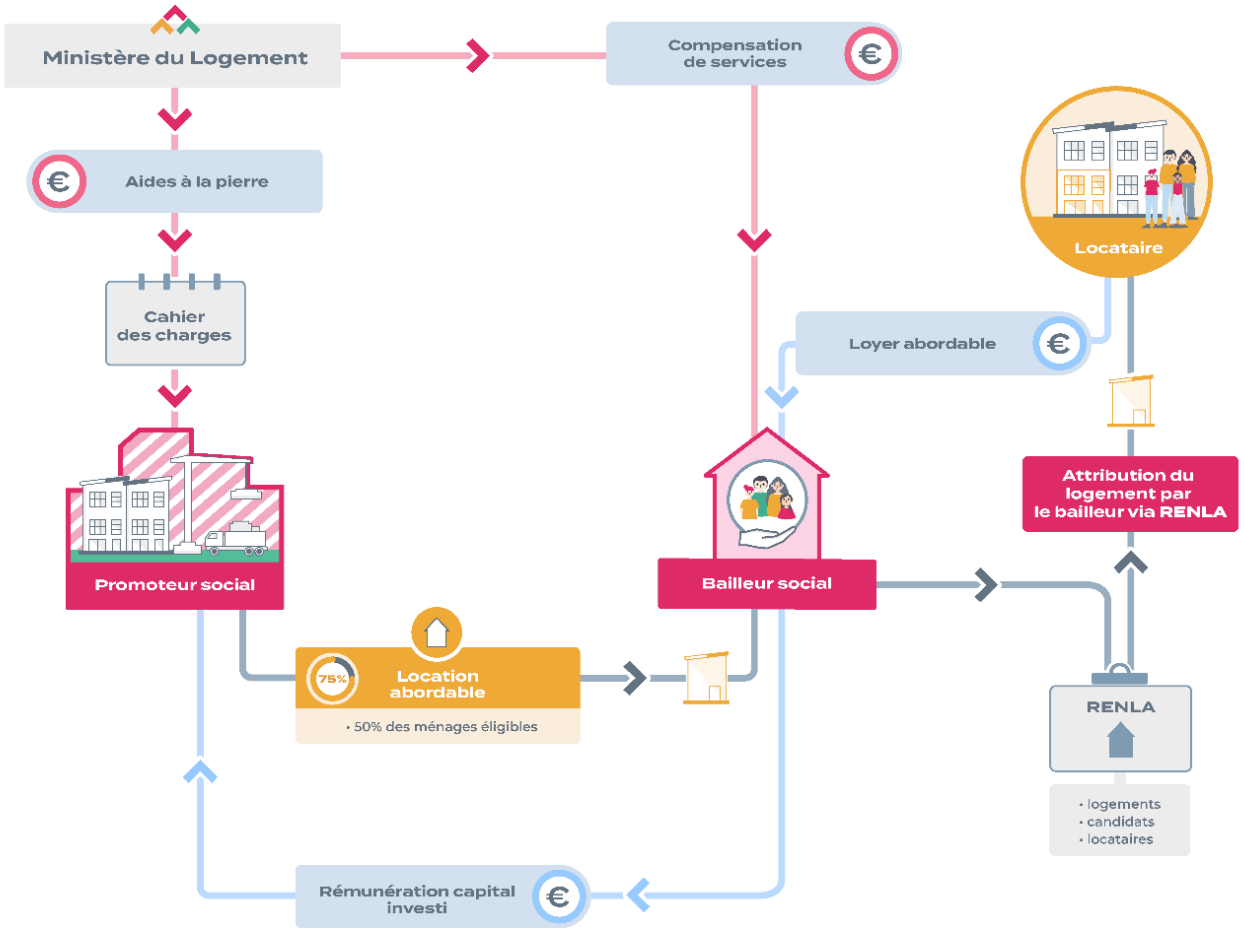
- Le projet de réforme tel que proposé par le Ministère du Logement place le logement abordable sous cette Décision de la Commission concernant les compensations octroyées pour la prestation de services d'intérêt économique général;

- Etant donné que le mécanisme répond aux critères de cette Communication, les projets bénéficiant des Aides à la Pierre ne doivent pas être notifiées à la Commission.

La compensation de service public « logement abordable » prévue par le projet de loi

Les flux de la compensation: logements locatifs

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



La Compensation des Services: Résumé

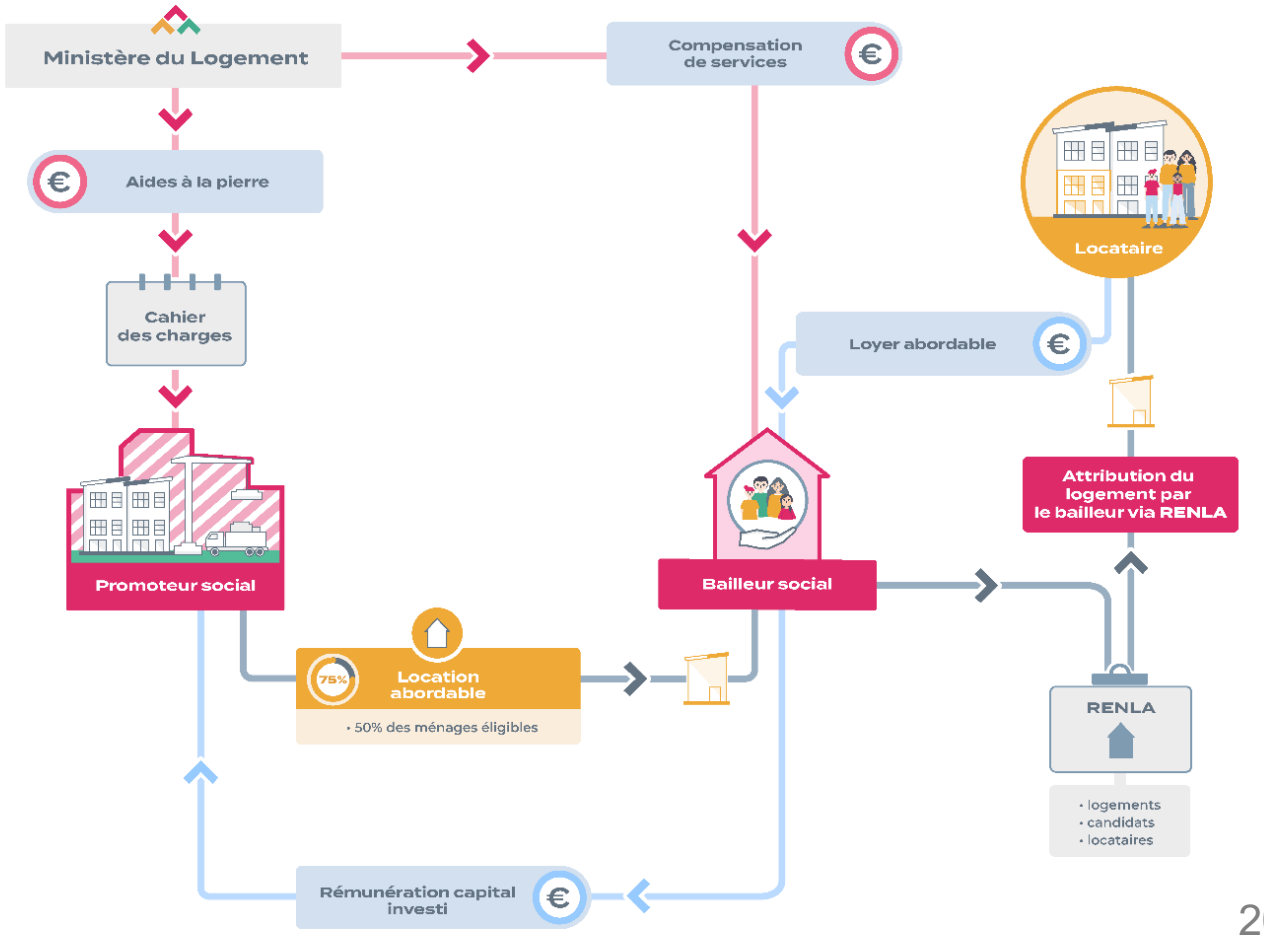
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Promoteur social

- Aides à la Pierre
- Rémunération capital
  - foncier €STR +max 1,5%
  - constr €STR +max 2,5%
- Frais d'exploitation
  - max 150 €/log/mois

Bailleur social

- Compensation
  - max 280 €/log/mois

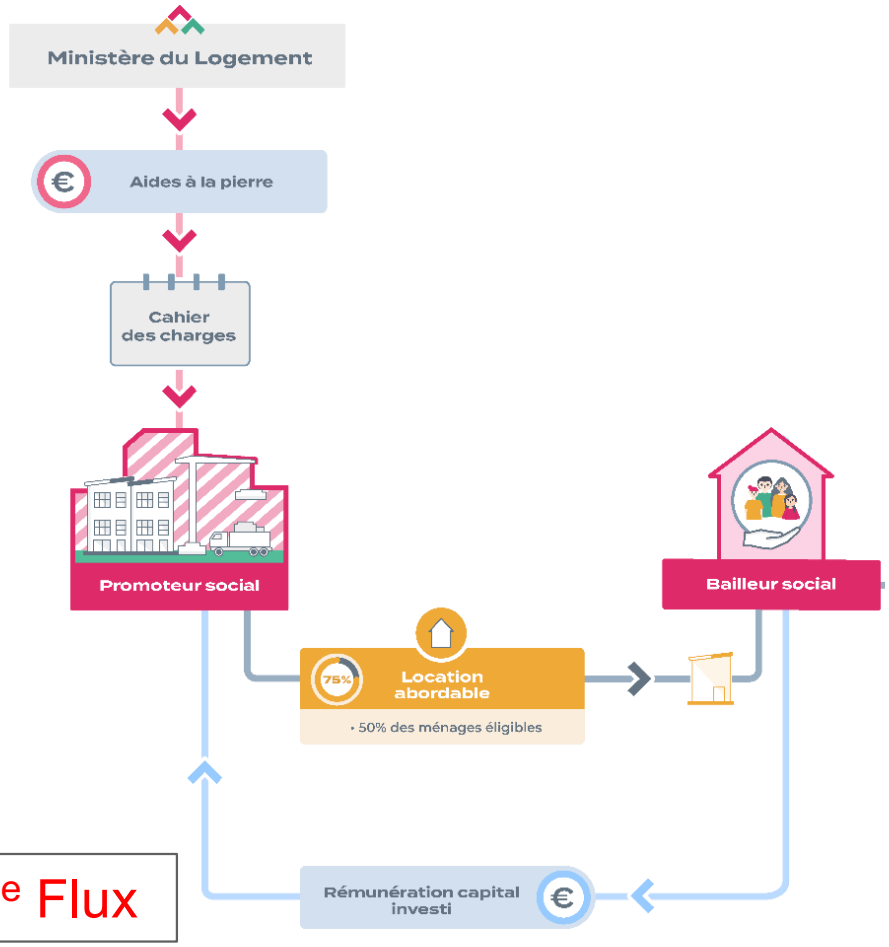


La compensation du Promoteur social

La compensation du Promoteur social

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

1er Flux



Promoteur social

1. **Aides à la Pierre**

2. **Rémunération capital**
   - foncier
   - construction

   Frais d'exploitation
   - max 150 €/log/mois

2e Flux

La Compensation du Promoteur social (art 13)

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

1er Flux au démarrage du projet

1. Aides à la Pierre
   a. 75% du coût du projet conformément au Cahier des charges (CdC)
   b. Montant déterminé au moment de la signature de la Convention AP
   c. Versé au moment de la réalisation du logement
   d. implique une Obligation de Service public sur 40 ans
      (avant 2019: 20 ans)

La Compensation du Promoteur social (art 13)

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

2e Flux mensuellement sur 40 ans

1. Rémunération du capital investi
   a. Capital investi dans le foncier plafonné au CdC: €STR + max 1,5%
   b. Capital investi dans la construction plafonné au CdC: €STR + max 2,5%
   c. Montant déterminé au moment de la signature de la Convention AP
   d. Montant ajusté annuellement à l'inflation

2. Frais d'exploitation
   a. max 150 €/log/mois
   b. montant réévalué annuellement par évaluation des coûts réels et fixé par règlement grand-ducal.

La Compensation des Services (année 1)

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Promoteur social	**coût total**	**Aide à la Pierre**	**Apport Promoteur**	**Bailleur social**
Terrain	2.900.000	2.175.000	725.000	
Construction	8.700.000	6.525.000	2.175.000	
Somme	11.600.000	8.700.000	2.900.000	
Rémunération				**Compensation**
Terrain	1,3	%	9.425	
Construction	2,3	%	50.025	
Exploitation	33	logs à 140	55.440	99.000
Somme du Loyer à percevoir			**114.890**	
Rendement locatif			**3,96 %**	7,3 %
				théorique
Adaptation du Loyer à l'inflation!				

La Compensation du Promoteur social (art 13)

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

2e Flux mensuellement sur 40 ans

a. Le Remboursement du Prêt que le Promoteur a contracté reste fixe (sauf évolution du taux d'intérêt variable)

b. Le Flux mensuel qui lui est versé par le Bailleur social est fixé au départ et ensuite adapté à l'inflation:
   a. la rémunération du capital investi en fonction de l'échelle mobile des salaires
   b. les prise en charge des frais d'exploitation par RGD sur base d'audits des bailleurs sociaux

Le cas spécifique du Fonds du Logement et des Communes

Communes et FdL – Compensation de services

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- En vertu de sa loi organique, le Fonds du Logement est exclu de la couverture des frais d'exploitation via le projet de loi en élaboration.

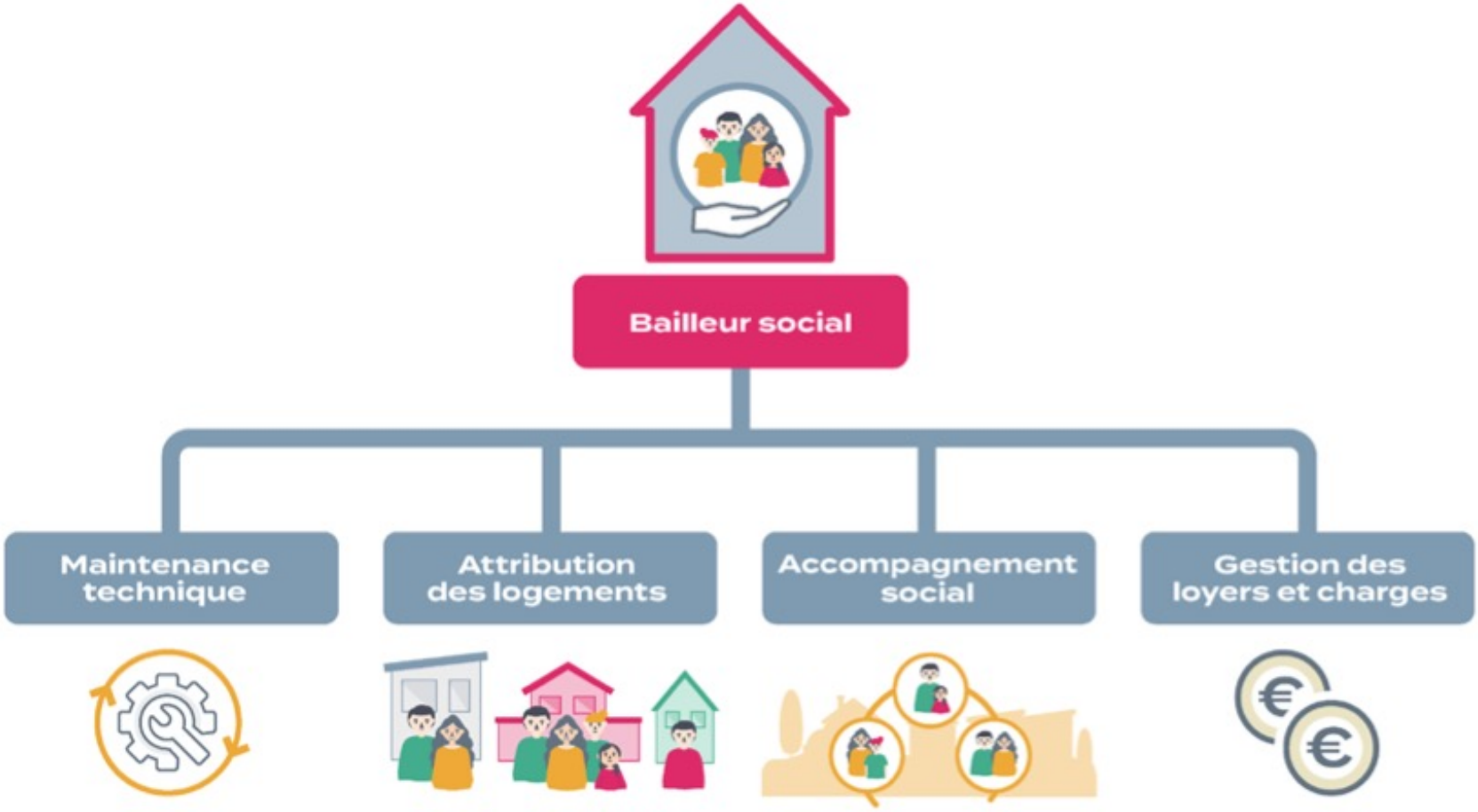
- Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital propre investi.

  Les capitaux investis par le pouvoir public dans la réalisation d'un service public ne sont pas appelés à être rémunérés

La compensation du Bailleur social

Le rôle du bailleur social

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



4e flux: Compensation du Bailleur social (art. 40)

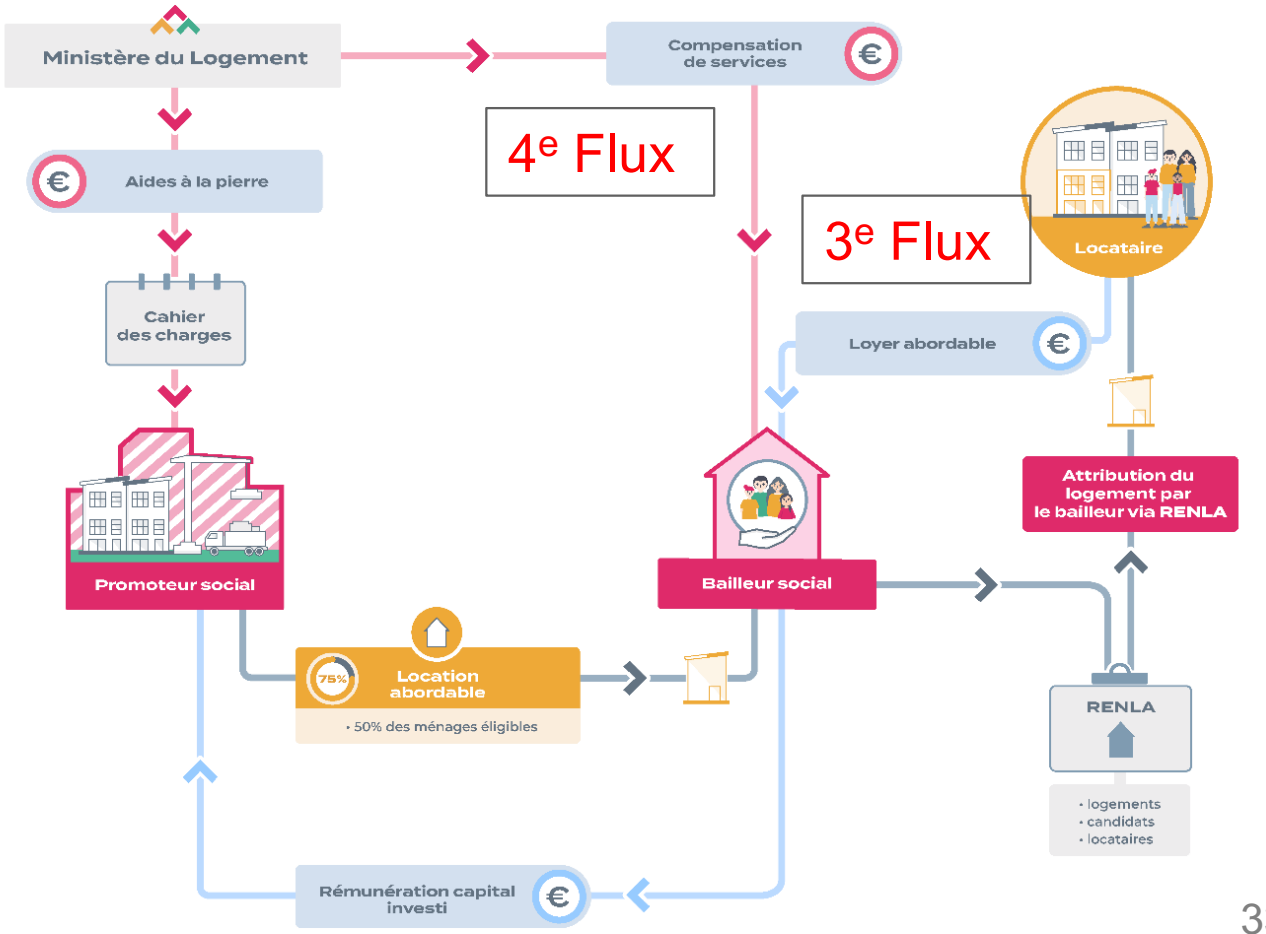
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Bailleur social

- **Recettes**
- Loyer abordable (3e flux)

- **Charges:**
- charges liées à la gestion
  (Forfait: max 280 €/log/mois)
- rémunération du Promoteur

- **Différence** =
Compensation de service
(4e flux)



Compensation du Bailleur social (art. 40)

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- La compensation est destinée
  à combler l'éventuel déficit entre
  - d'un côté
    la **somme des recettes** de **loyers** perçus de la part des locataires des logements abordables ainsi que des recettes locatives de surfaces annexes aux logements abordables et
  - de l'autre côté
    la somme des dépenses
    - en loyer versé par le bailleur social au promoteur social et
    - **en frais de gestion des logements** abordables et des surfaces annexes mis en location conformément à l'article 30 pris en charge forfaitairement.

Charges et Produits du Promoteur social

(situation actuelle)

Construction d'ensembles : loi 1979

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➢ Produits

1. Aide à la Pierre
2. *Loyers des locataires*

Indépendemment du résultat de l'opération !!!

➢ Charges

1. Coût foncier
2. Coût de construction
3. *Entretien de l'immeuble*
4. *Frais de gestion locative*

- Frais de fonctionnement du bailleur
- Non payés de loyers (r = récupérable auprès des locataires en théorie)
- Non payés de charges locatives (r)
- Usure normale (r)
- Usure et dégâts extra (r)

Charges et Produits
du Promoteur social et du Bailleur social

(situation future:
le cas de la SNHBM et des Prom. sans but de lucre)

Compensation Bailleur social

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➢ Produits

Forfait pour
frais de gestion locative
payé par le M.Logement

Loyers des locataires

➢ Charges

Frais de gestion locative

- *Frais de fonctionnement du bailleur*
- *Non payés de loyers (r = récupérable auprès des locataires en théorie)*
- *Non payés de charges locatives (r)*
- *Usure normale (r)*
- *Usure et dégâts extra (r)*

Loyer payé au Promoteur

Compensation à déterminer
- pris en charge par le Ministère du Logement en cas de déficit
- - à rembourser à l'Etat en cas de surplus

Compensation du Bailleur social

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Recettes locatives effectives	**198.000**	33 appartements à 500€/mois
Loyer versé au Promoteur social	114.890	
Forfait frais de gestion	99.000	33*12*250
Somme charges	**213.890**	
Compensation à percevoir du Ministère du Logement	**15.890**	

Charges et Produits
du Promoteur social et du Bailleur social

(situation 7937: le cas des communes et de l'Etat)

Compensation Promoteur social

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➢ Produits	➢ Charges
1. Aide à la Pierre (75%)	**1. Coût foncier** **2. Coût de construction**
2. Forfait d'exploitation par logement et par mois	3. Entretien

Compensation Promoteur social

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➢ Produits

ML **1. Aide à la Pierre**

Bailleur social: paiement mensuel

2. Forfait d'exploitation par logement et par mois

➢ Charges

1. **Coût foncier**
2. **Coût de construction**
3. Entretien

Compensation Bailleur social

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➢ Produits

Forfait pour
frais de gestion locative
payé par le M.Logement

Loyers des locataires

➢ Charges

Frais de gestion locative

- *Frais de fonctionnement du bailleur*
- *Non payés de loyers (r = récupérable auprès des locataires en théorie)*
- *Non payés de charges locatives (r)*
- *Usure normale (r)*
- *Usure et dégâts extra (r)*

Loyer payé au Promoteur

Compensation à déterminer
- pris en charge par le Ministère du Logement en cas de déficit
- - à rembourser à l'Etat en cas de surplus

Compensation du Bailleur social

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Recettes locatives effectives	**198.000**	33 appartements à 500 €/mois
Loyer versé au Promoteur social	55.440	
Forfait frais de gestion	99.000	33*12*250
Somme charges	**154.440**	5,3%
Surplus à réinvestir	**43.560**	

Répartition des tâches entre Promoteur et Bailleur social

Rôle du promoteur social

- Bonne gestion des aides à la pierre
- Construction des Logements

- Entretien et rénovation (responsabilité propriétaire)

Rôle du bailleur social

- **Gestion locative**
- Encaissements des loyers
- Attribution des logements
- Révision des dossiers

- **Accompagnement social**
- Accomp. social spécifique de base

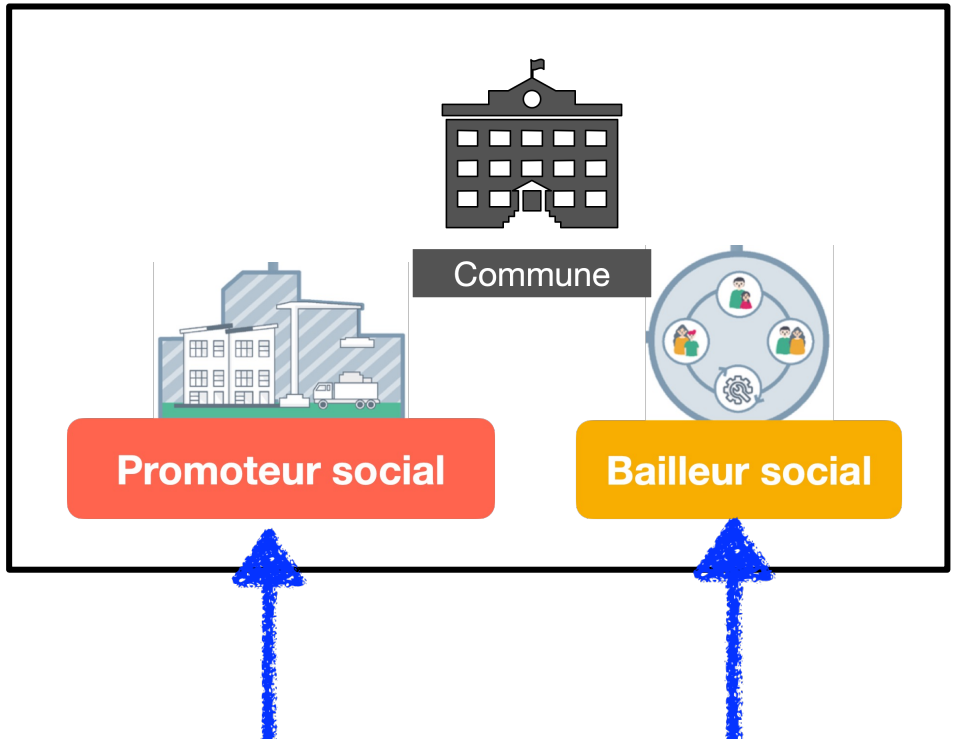
- **Gestion du Patrimoine**
- Entretien et rénovation non pris en charge par locataire ou promoteur

Les deux volets peuvent être couverts par un même acteur

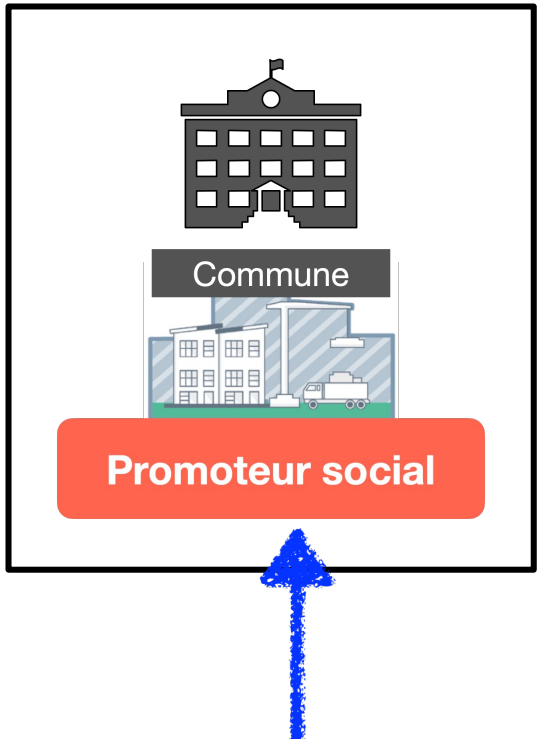
De multiples configurations possibles

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Option A



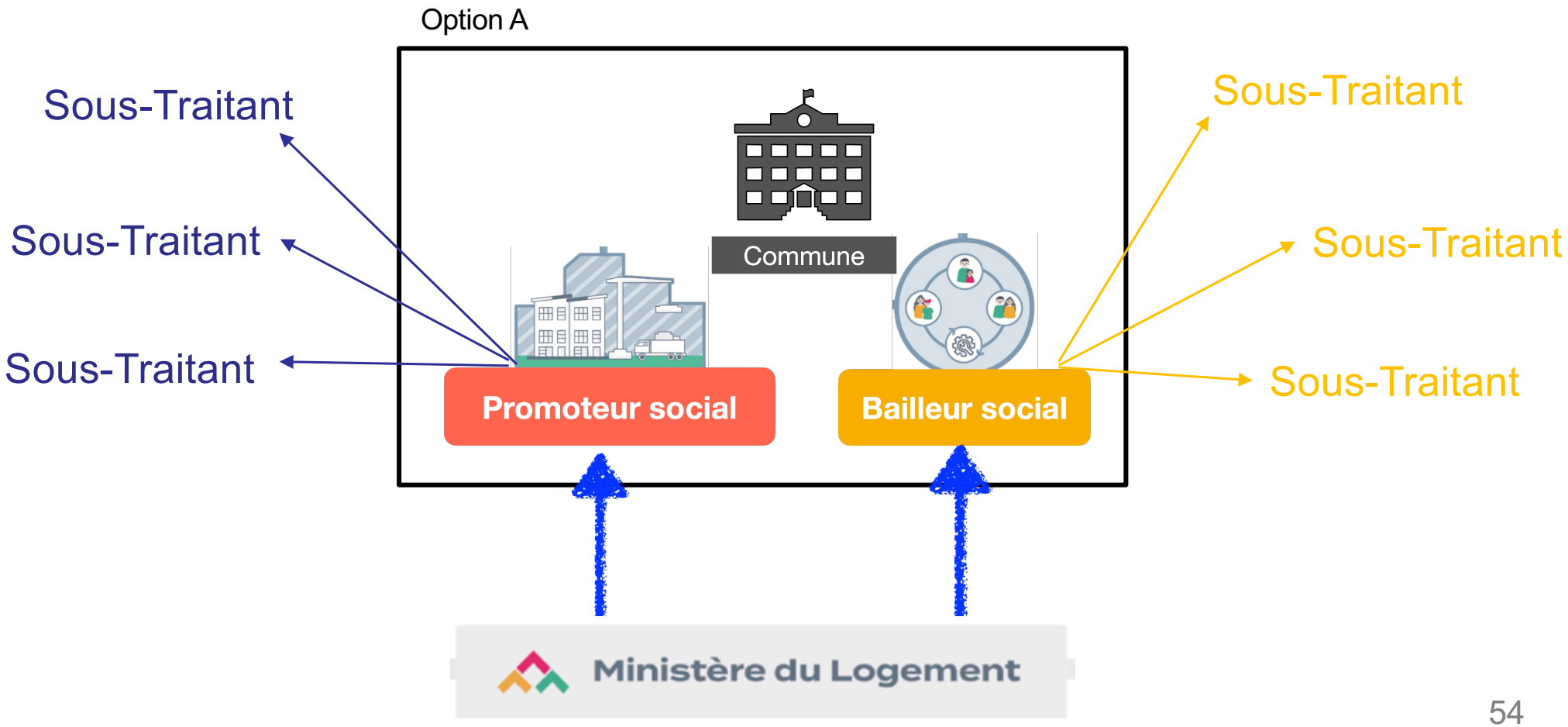
Option B



- une asbl / fondation
- l'office social
- ...

De multiples configurations possibles

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



7937/14

N° 7937[14]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA COMMISSION NATIONALE POUR LA PROTECTION DES DONNEES

(30.6.2023)

1. Conformément à l'article 57.1.c) du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) (ci-après le « RGPD »), auquel se réfère l'article 7 de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données, la Commission nationale pour la protection des données (ci-après la « Commission nationale » ou la « CNPD ») « *conseille, conformément au droit de l'État membre, le parlement national, le gouvernement et d'autres institutions et organismes au sujet des mesures législatives et administratives relatives à la protection des droits et libertés des personnes physiques à l'égard du traitement* ».

L'article 36.4 du RGPD dispose que « *[l]es États membres consultent l'autorité de contrôle dans le cadre de l'élaboration d'une proposition de mesure législative devant être adoptée par un parlement national, ou d'une mesure réglementaire fondée sur une telle mesure législative, qui se rapporte au traitement.* »

2. Le 21 juillet 2022, la Commission nationale a rendu son avis[1] sur le projet de loi n° 7937 relative au logement abordable et modifiant 1° la loi modifiée du 2 février 1979 concernant l'aide au logement ; 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ; 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 (ci-après le « projet de loi »).

3. Par courrier en date du 31 mars 2023, Monsieur le Ministre du Logement a invité la Commission nationale à se prononcer sur les amendements gouvernementaux qui ont été approuvés par le Conseil de Gouvernement dans sa séance du même jour (ci-après les « amendements »).

1 Délibération n°33/AV16/2022 du 21 juillet 2022, doc. parl. n°7937/04.

4. La Commission nationale constate avec regret que lesdits amendements ne tiennent aucunement compte des observations formulées dans son avis du 21 juillet 2022 de sorte qu'elle se voit obligée de les réitérer intégralement.

5. Les amendements visent notamment à apporter des précisions sur les modes d'attribution des logements destinés à la location abordable ainsi que sur les données personnelles ayant vocation à figurer dans le registre national des logements abordables (ci-après le « RENLA »). La CNPD souhaite néanmoins attirer l'attention des auteurs sur certaines incohérences qui persistent à ses yeux.

I. Sur les personnes et les logements susceptibles de figurer dans le RENLA

6. La CNPD notait dans son avis du 21 juillet 2022 des incohérences entre les différentes dispositions du projet de loi, engendrant des incertitudes quant aux finalités du RENLA ainsi que quant aux personnes et logements susceptibles de figurer dans ce registre nouvellement créé.

7. L'amendement 52 apporte des clarifications dans la mesure où il résulte désormais explicitement du nouvel article 74 que non seulement les logements destinés à la location abordable mais également les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique, sont répertoriés dans le RENLA. Or, quelle est la finalité, c'est-à-dire l'objectif poursuivi, par le traitement des données des acquéreurs et de leur communauté domestique dans le RENLA? À cet égard, force est de constater qu'il ne ressort pas du projet de loi que le RENLA serait utilisé dans le cadre de la détermination de l'éligibilité des acquéreurs, voire dans le cadre de l'attribution des logements destinés à la vente abordable ou à coût modéré. La Commission nationale s'interroge dès lors pourquoi il serait nécessaire de répertorier les données des acquéreurs et des membres de leur communauté domestique dans le RENLA. Elle rappelle que le traitement envisagé constitue une ingérence dans le droit à la protection des données à caractère personnel, droit consacré expressément par l'article 31 de la Constitution révisée. Conformément à l'article 37 de la Constitution révisée, une telle limitation doit être prévue par une loi et ne peut être apportée que si elle est nécessaire dans une société démocratique et répond effectivement à des objectifs d'intérêt général ou au besoin de protection des droits et libertés d'autrui.

8. Il est par ailleurs à noter que le nouvel article 75, qui énumère les catégories de données à caractère personnel traitées via le RENLA, ne mentionne ni les acquéreurs ni les membres de leur communauté domestique. Quelles sont donc les données qui seraient traitées pour ces catégories de personnes ? Se pose également la question de savoir pourquoi l'alinéa 3 du nouvel article 75 dispose que le ministre (sans évoquer le bailleur social voire le promoteur social qui sont pourtant, aux termes du nouvel article 74.3, à qualifier ensemble avec le ministre de responsables conjoints) traite les données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires, sans mentionner les acquéreurs ou les membres de la communauté domestique.

9. Enfin, la Commission nationale ne peut pas se rallier à l'avis du Conseil d'État qui préconise de supprimer le nouvel article 75 au motif qu'il n'apporterait aucune plus-value normative par rapport à l'application du RGPD[2]. Aux termes du considérant 45 et de l'article 6.3 du RGPD, le droit national peut préciser les types de données à caractère personnel qui font l'objet du traitement. Les auteurs devront toutefois veiller à ce que cette disposition énumère de manière exhaustive, et pour chaque catégorie de personnes concernées, les catégories de données traitées par le biais du RENLA et que les principes du RGPD, notamment le principe de minimisation, soient respectés.

2 Avis du Conseil d'État du 26 mai 2023, doc. parl. n° 7937/12, p. 30.

II. Sur les responsable(s) du traitement

10. L'amendement 52 ajoute, au nouvel article 74.3, le promoteur social à la liste des responsables conjoints du traitement des données personnelles dans le cadre du RENLA. Se pose toutefois la question de savoir pour quels traitements effectués via le RENLA le promoteur social serait à considérer comme responsable conjoint du traitement. En effet, tel qu'exposé au point 7 du présent avis, il ne ressort pas du projet de loi que des données personnelles sont traitées via le RENLA pour déterminer l'éligibilité des acquéreurs ou pour attribuer des logements destinés à la vente abordable ou à coût modéré. Pour le surplus, la Commission nationale renvoie à son avis du 21 juillet 2022 dans lequel elle avait déjà attiré l'attention des auteurs sur l'importance de la détermination correcte du responsable du traitement.

Ainsi adopté à Belvaux en date du 30 juin 2023.

La Commission nationale pour la protection des données

Tine A. LARSEN	Thierry LALLEMANG	Alain HERRMANN
Présidente	*Commissaire*	*Commissaire*

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

12

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE P.V. LOG 12

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 30 juin 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. Nomination d'une nouvelle vice-présidente de la Commission du Logement

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Continuation des travaux

3. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen de l'avis du Conseil d'État

*

Présents : Mme Barbara Agostino, Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Félix Eischen, M. Marc Lies, Mme Nathalie Oberweis, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Stéphanie Empain remplaçant M. François Benoy
Mme Octavie Modert remplaçant M. Max Hengel

M. Romain Alff, Mme Andrée Gindt, M. Jérôme Krier, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, M. Max Hengel, Mme Elisabeth Margue, Mme Lydie Polfer, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

* * *

1. Nomination d'une nouvelle vice-présidente de la Commission du Logement

La commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») nomme à l'unanimité Madame Barbara Agostino (DP) comme vice-présidente de la commission parlementaire. Le poste a été vacant suite au départ de Monsieur Max Hahn au Gouvernement.

*

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ; 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ; 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

Lors de sa réunion du 30 juin 2023, la commission parlementaire analyse de nouveau les articles 53, 55 et 57 nouveaux du projet de loi sous rubrique.

Article 53

Quant à la procédure d'attribution universelle, Monsieur Marc Lies (CSV) demande à savoir si une commune a le droit de choisir parmi le RENLA des résidents de sa commune pour leur attribuer des logements.

En réponse, un représentant du ministère informe l'assemblée que le cas échéant, la commune doit appliquer la procédure légale et savoir argumenter pourquoi ces candidats choisis remplissent les critères fixés par le projet de loi – toutefois on ne peut pas réserver des logements aux résidents communaux car le critère géographique n'est pas le seul critère qui s'applique.

En réplique, Monsieur Marc Lies souligne qu'il faut impliquer les communes pour leur donner envie, ainsi qu'à la population locale, de construire des logements, il est donc important que la population locale puisse profiter de ces logements

Se référant à une autre intervention de Monsieur le Député, un représentant du ministère confirme que le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables ne doit pas lancer

une enquête sociale pour l'attribution des 10 pour cent des logements qu'il peut attribuer plus librement.

Suite à une question de Monsieur Mars DI Bartolomeo (LSAP), un représentant du ministère note que le cas échéant qu'un mineur pose sa candidature pour devenir locataire, son tuteur légal doit signer la candidature.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de déterminer dans le projet de loi sous avis des critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste prioritaire, en omettant le terme « pouvoir ».

C'est la raison pour laquelle la commission parlementaire décide de modifier le libellé de l'article sous rubrique fut, dans son intégralité, par voie d'amendement parlementaire :

L'alinéa 1er fut amendé par une ajoute qui précise que la requête au registre se fait pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55. La formulation est la même que celle à l'article 54 nouveau, paragraphe 1er. C'est-à-dire que tant lors de l'attribution universelle des logements tous publics que lors de l'attribution libre des logements dédiés, le bailleur social consulte le registre pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire.

L'alinéa 2 ancien est supprimé, afin de ne pas contraindre les bailleurs sociaux d'effectuer l'attribution d'un logement sur base d'une liste prioritaire qui par nature ne contient qu'un nombre limité de candidats-locataires. Il n'en reste pas moins que lors de l'attribution, les bailleurs sociaux sont tenus de veiller à la bonne application des articles 57 à 59.

L'alinéa 2 nouveau (ancien alinéa 3) est amendé pour supprimer également à cet endroit la référence à la liste prioritaire. Il est évident que la proposition du logement ne peut être faite qu'après une enquête sociale au sens de l'article 59 qui englobe le contrôle des critères d'attribution prévus par les articles 57 et 58.

Quant à l'alinéa 3 nouveau (ancien alinéa 4), le libellé amendé détermine les critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer en choisissant parmi les candidats-locataires répondant uniquement aux critères d'éligibilité prévus par l'article 55, paragraphe 1er et au critère d'attribution prévu par l'article 58, alinéa 1er, point 1° (correspondance de la taille de la communauté domestique à la typologie du logement). De cette manière, le texte de loi définit les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part du bailleur social.

La logique reste que les bailleurs sociaux gérant un parc de logements d'une taille certaine peuvent attribuer un maximum de 10%, respectivement 25% à des candidats-locataires devant répondre uniquement aux critères d'éligibilité prévus par l'article 55, paragraphe 1er, et au critère d'attribution prévu par l'article 58, alinéa 1er, point 1° (et donc non forcément à l'ensemble des critères d'attribution inscrits aux articles 57 à 59).

À l'alinéa 5 nouveau (ancien alinéa 6), les termes « via le registre » sont supprimés pour être superfétatoires.

Article 55

La commission parlementaire décide d'amender l'article sous rubrique à deux endroits :

Au paragraphe 1er, première phrase, les termes « pour devenir » sont remplacés par le mot « à remplir par le » pour faire ressortir encore plus clairement que les conditions à remplir par le candidat-locataire doivent être et rester remplies pendant toute la durée pendant laquelle il est candidat-locataire, ainsi qu'au moment où il devient locataire, donc au moment de l'attribution d'un logement (et non seulement au moment où il devient candidat-locataire).

Le libellé du paragraphe 3 sous rubrique est modifié par voie d'amendement parlementaire.
Afin d'assurer la cohérence de la rédaction du paragraphe 1er et du paragraphe 3, les termes « pour être » sont remplacés par le mot « à remplir par le ». Le paragraphe 3 prévoit les conditions que le locataire doit remplir à tout moment, c'est-à-dire au moment où il devient locataire et pendant toute la durée pendant laquelle il est locataire.

Article 57

La commission parlementaire décide de modifier le libellé amendé de l'article sous examen afin de mettre en exergue que l'évaluation des critères socio-économiques est effectuée pour déterminer l'ordre de priorité des candidats-locataires à l'attribution d'un logement. Ainsi, cette évaluation se concentre sur les difficultés que le candidat-locataire rencontre pour disposer d'un logement approprié comme prévu par l'article 40 de la Constitution.

Lettre d'amendements

Les membres de la commission parlementaire ont reçu par courriel une copie d'un projet de lettre d'amendements, l'assemblée approuve le contenu de cette lettre qui sera envoyée dans les meilleurs délais au Conseil d'État (les membres de la sensibilité politique *déi Lénk* et du groupe politique *CSV* s'abstiennent).

En ce qui concerne l'amendement 8 qui vise l'article 12, paragraphe 3 nouveau, point 6°, qui modifie le libellé du point 6°comme suit : « 6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social ; », Madame Nathalie Oberweis (déi Lénk) demande à connaitre l'impact de cet amendement sur les constructions des coopératives.

En réponse, un représentant du ministère explique qu'une coopérative qui bénéfice de l'aide à la pierre peut opter entre deux modèles, soit les logements sont dédiées aux coopérants qui doivent remplir les critères d'éligibilité prévus par loi, soit la coopérative met des logements à la disposition de locataires qui doivent alors remplir les critères qui s'appliquent aux locataires d'un logement abordable. Toutefois, une coopérative peut aussi construire sans avoir recours à l'aide à la pierre, le cas échéant, les conditions susmentionnées ne s'appliquent pas.

Madame Barbara Agostino (DP) se pose la question si un locataire qui perd son bail pour un logement subventionné en raison d'une faute grave est-il à nouveau éligible pour se réinscrire sur le RENLA ?

Se référant à l'intervention de Madame la Députée, un représentant du ministère note que toute personne qui remplit les conditions prévues par la loi peut se réinscrire sur la liste d'attente du RENLA. Cependant, il faut savoir qu'en raison de la longue liste d'attente, cette personne devra probablement attendre plusieurs années avant de se voir attribuer un nouveau logement.

*

3. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

En amont de l'analyse du projet de loi et de l'examen de l'avis du Conseil d'État, Monsieur le Ministre présente en quelques mots le projet de loi sous rubrique :

Le présent projet de loi prévoit la réforme du volet des aides individuelles au logement de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après, la loi précitée du 25 février 1979). Il opère une révision complète des différentes aides individuelles au logement destinées aux locataires et propriétaires actuels et futurs du marché privé. De plus, une panoplie de mesures vise la simplification et la transparence de ces aides.

La réforme de la loi précitée du 25 février 1979 a comme objectif de mettre en place une législation plus claire, transparente et plus adaptée aux exigences actuelles que le texte applicable aujourd'hui en matière d'aides individuelles au logement. Ainsi, beaucoup de dispositions actuellement contenues dans des règlements d'exécution de la loi précitée du 25 février 1979 ont été insérées dans le texte légal.

Le projet contient également des mesures adoptées dans le cadre du paquet de mesures pour soutenir les métiers de la construction et l'accès au logement.
L'accès aux aides destinées aux locataires est élargi et facilité. Dorénavant, le taux d'effort maximal pour bénéficier de la garantie locative est augmenté de 40% à 50%. Pour la subvention de loyer, la notion de loyer de référence et la condition d'avoir au moins 3 mois de revenu sont abolies.
Les conditions d'octroi des aides à la propriété ont été harmonisées afin de les rendre plus accessibles, par exemple avec une réduction de la durée minimale d'habitation de 10 à 2 ans ou avec l'abolition des conditions de surface des logements. Les montants des aides ont également été adaptés et le cercle des bénéficiaires potentiels a été élargi.
Finalement, le projet de loi enrichit le bouquet des aides individuelles de deux nouvelles aides, à savoir une prime pour la création d'un logement intégré et une prime d'amélioration pour rénovations énergétiques (ancien régime « Topup PRIMe-House », entre-temps devenu « Klimabonus »).

L'introduction d'un forfait d'aides individualisé de 35.000€ est un autre élément novateur de la réforme des aides individuelles. Quatre primes en capital (d'accession, d'épargne, d'amélioration et le « Topup PRIMe-House / Klimabonus ») sont regroupées en une cagnotte d'aides en capital plafonnée. Ainsi, un bénéficiaire peut toucher une ou plusieurs de ces primes pour plusieurs logements successifs au courant de sa vie en fonction de son revenu et de sa situation familiale à un moment donné. Il va de soi que ces aides ne sont attribuées que sous condition que le bénéficiaire occupe personnellement le logement pour lequel il en bénéficie et qu'il s'agisse de son logement unique.

D'autres éléments importants sont entre autres :

- *Éléments conjoncturels pour soutenir les métiers de la construction et l'accès au logement*
  Au vu de la situation tendue en 2023 pour un grand nombre de petites et moyennes entreprises dans le secteur du bâtiment et du génie civil dont l'activité se limite au

logement, le Gouvernement a décidé de prendre des mesures nécessaires pour stabiliser le marché de l'emploi dans le secteur de la construction et pour soutenir la production de logements. Ce paquet de mesures vise également à rétablir la confiance du public dans l'investissement immobilier, notamment pour les besoins d'occupation personnelle. Dès lors, le projet de loi prévoit une série de modifications qui visent essentiellement à renforcer les capacités de financement des ménages en vue de l'acquisition de logements nouveaux.
Un certain nombre de ces mesures sont limitées dans le temps afin d'inciter les ménages à investir à brève - voire à très brève - échéance. D'autres mesures permettent plus particulièrement de soutenir les ménages à moyen terme dans leurs efforts de remboursement d'emprunts hypothécaires.

- *Garantie de l'État*
  Augmentation du montant maximum de la garantie de 18.750 euros, correspondant au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction, à 26.000 euros. En euros courants de début 2022, ce montant passe ainsi d'environ 157.000 euros à environ 200.000 euros.
  Les conditions d'épargne prévoient un montant minimum d'épargne par an de 1.000 euros au lieu de 290 euros. De plus, il faut que la période d'épargne minimum de 3 ans ait eu lieu durant la période qui précède immédiatement l'acte d'acquisition du logement.
  La limite de revenu prend en compte la composition de la communauté domestique de l'emprunteur qui demande une garantie de l'État.

- *Prime d'épargne*
  La prime d'épargne a complètement été revue. Afin d'inciter les futurs propriétaires à faire un effort indispensable d'épargne pour se constituer un capital de départ, leur épargne annuelle sera soutenue par une prime représentant 10% de leur épargne. Sur 10 ans d'épargne, cette prime peut atteindre jusqu'à 5.000 euros.

- *Subvention et bonification d'intérêt*
  Dans l'objectif notamment de rendre la législation plus claire et transparente, le projet de loi prévoit de fusionner la subvention et la bonification d'intérêt en une seule aide mensuelle à dénommer « subvention d'intérêt ».
  Il est prévu d'augmenter le montant maximal à subventionner du prêt de 175.000 à 200.000 euros, et de le majorer en réajustant ledit montant de l'ordre de 20.000 euros par enfant à charge, en introduisant toutefois un plafond de 280.000 euros.
  Il est prévu de ne lier cette aide qu'à une condition d'habitation effective qui est cependant limitée à une durée minimale de 2 ans. L'aide ne sera - en principe - à rembourser que si elle a été indûment touchée.

- *Prime pour aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap*
  L'aide ne sera plus limitée aux seules personnes ayant un handicap physique. Dorénavant, sont également visées les personnes atteintes d'une altération d'une ou de plusieurs fonctions sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. Au vu de l'évolution du coût des

aménagements spéciaux pour personnes en situation de handicap, il convient d'augmenter la somme totale de l'aide étatique de 15.000 à 20.000 euros.

- *Prime pour la création d'un logement intégré*
- Une prime pour la création d'un logement intégré est introduite, s'élevant à 10.000 euros. Le logement intégré consiste en un deuxième logement dans une maison unifamiliale. La prime est augmentée à 20.000 euros pour tout logement intégré qui est achevé avant le 31 décembre 2026.

- *Prime d'amélioration pour rénovations énergétiques*

  Les aides en matière de rénovations énergétiques sont complétées par la prime d'amélioration pour rénovations énergétiques, encore appelée « *Topup PRIMe-House / Klimabonus* ».

- *Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement :*

  Le revenu à prendre en considération sera dorénavant le revenu net - et non plus le revenu imposable - de la communauté domestique du demandeur, donc le même type de revenu que celui déjà actuellement retenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative ou d'une subvention de loyer, revenu pour lequel les transferts sociaux - notamment les allocations familiales - ne sont pas pris en considération.

  Le projet de loi instaure une durée d'habitation minimale uniforme de 2 ans pour les aides suivantes : la prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne, la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré ou encore la subvention d'intérêt.

  La condition de surface utile d'habitation (SUH) est supprimée dans le cadre de la réforme des aides individuelles au logement. L'abolition de la condition de surface a également pour effet de simplifier et d'accélérer la gestion de bon nombre de dossiers au sein du service compétent, tout en ne rendant plus nécessaire des visites domiciliaires chez le demandeur - ou bénéficiaire - d'une aide en cas de doute quant au respect de la condition de surface, qui est actuellement encore prescrite pour certaines aides au logement.

  En vue d'une meilleure utilisation des logements existants - comme il existe un certain nombre de maisons unifamiliales de grande taille qui ne sont habitées que par une personne seule - et de la promotion des logements intégrés, le nouveau texte autorise dorénavant également une location partielle d'un logement ou une location d'un logement intégré dans la maison unifamiliale du demandeur ou bénéficiaire d'une aide, si certaines conditions sont remplies. Le demandeur ou bénéficiaire d'une aide doit notamment habiter dans sa maison durant la location partielle.

- *Commission en matière d'aides individuelles au logement*

  Le présent projet de loi prévoit que le pouvoir de décision pour l'octroi, le rejet et le refus de toutes les aides individuelles au logement revienne au ministre du Logement, tout en soumettant cependant certaines décisions à l'avis préalable de la Commission, qui devient ainsi une commission de type consultative, comme il est déjà prévu dans bon nombre d'autres législations.

- *Subvention de loyer*

  Il est rappelé que, dans le cadre de la transposition de l'accord tripartite du 31 mars 2022, les adaptations relatives à la subvention de loyer prévues initialement dans ce projet de loi ont été introduites anticipativement au 1er août 2022 par le projet de loi 8000b - devenu la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer. Outre l'extension de la population potentiellement bénéficiaire et la prise en compte de la situation de ménages monoparentaux, cette réforme avait substantiellement augmenté les montants alloués.
  Lors de l'entrée en vigueur du présent projet de loi, les dispositions de la loi du 22 juillet 2022 seront abrogées. Il en sera de même de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, étant donné que la réforme des aides individuelles au logement a pour objet de rassembler tous les textes principaux relatifs à ces aides dans un seul et même texte légal.

Article 1er

L'article 1er définit les objectifs de la loi, qui sont partiellement repris de la loi précitée du 25 février 1979 que le texte de loi sous rubrique vise à remplacer.

L'objectif principal reste l'accession à la propriété d'un logement, et ceci principalement pour les personnes avec des revenus faibles ou modérés. De plus, la loi permet d'aider financièrement ces personnes lors de travaux d'amélioration et de rénovation de leur logement, principalement s'ils visent à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de leur logement, mais aussi en cas de transformation d'une maison unifamiliale ayant comme conséquence la création d'un logement intégré, donc une augmentation de l'espace dédié à l'habitation.

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en œuvre des mesures suivantes :

a) l'octroi d'une aide aux personnes physiques pour soutenir le financement d'une garantie locative réclamée par le bailleur à un locataire d'un logement à usage d'habitation;

b) l'octroi d'une garantie de l'État aux personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation ou de l'assainissement énergétique d'un logement;

c) l'octroi d'aides financières aux personnes physiques en vue de la location, de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement énergétique d'un logement ou de la création d'un logement intégré.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'État souligne que le libellé de l'article 1er relève de l'exposé des motifs du projet de loi sous avis et que ces considérations n'ont pas à être rappelées dans un article. Selon la Haute Corporation, l'article sous revue est dès lors dépourvu de valeur normative et est à supprimer.

En ce qui concerne l'article 1er, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre le Conseil d'État dans sa suggestion et de ne pas supprimer ledit article qui, même s'il est superfétatoire d'un point de vue normatif, constitue pourtant une sorte de synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et facilite ainsi la compréhension du texte.

Article 2

Cet article a pour objet de définir une série de notions utilisées par le texte de loi. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle pour insécurité juridique, de procéder à une définition de la notion de « logement intégré » dans la loi en projet étant donné que cette notion n'est pas une notion qui a un sens suffisamment clair dans la langue courante comme dans la langue juridique.

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits :

- Comme proposé par le Conseil d'État dans son avis du 20 mai 2022 émis dans le cadre du projet de loi n°8000, la définition de « commission » fut supprimée à l'article 2, point 2°, du texte du projet de loi, alors que celle-ci se limite également ici à faire une simple référence à l'article 48 nouveau (article 50 initial).

- De plus, au point 2° nouveau (point 5° ancien), il est tenu compte d'une proposition du Conseil d'État. En effet, comme la « communauté domestique » au sens strict n'a pas la qualité d'entité juridique, et ne peut partant être propriétaire ou usufruitier, et dans un souci de s'aligner notamment sur l'article 8, point 4°, il est préférable d'utiliser les termes « les membres de la communauté domestique » plutôt que « communauté domestique ».

- Au point 3° nouveau (point 7° ancien), la définition de la notion de « bénéficiaire » vise la demande signée par plusieurs personnes avec une répartition de l'aide accordée à parts égales entre ces différentes personnes. Comme dans le texte du projet de loi n°8000, il y a également ici une incohérence entre le libellé du point 7° ancien et le commentaire de cette disposition. Il convient de supprimer la partie concernée du texte du point 7° ancien.

- De plus, le point 4° nouveau (point 9° ancien) de l'article 2 a été modifié. La notion de « communauté domestique » a été précisée pour englober bien évidemment le

demandeur parmi les membres de la communauté domestique. En outre, au vu des observations du Conseil d'État émises dans l'avis susmentionné, la première phrase de l'alinéa 3 du point 9° ancien, qui n'apporte aucune plus-value au texte, est supprimée.

La version amendée de l'article 2 tient également compte de quelques observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées dans le cadre du projet de loi n°8000, qui sont également utiles pour le texte du présent projet de loi.

L'article sous rubrique est aussi modifié par le biais d'un amendement parlementaire :

- Afin de faire droit à une observation légistique émise par le Conseil d'État dans son avis qui date du 20 juin 2023, la commission parlementaire décide d'agencer les définitions par ordre alphabétique.

- Au point 2° nouveau (point 5° ancien), la commission parlementaire est d'avis que le recours au critère « s'il est subordonné en surface au logement principal » n'est plus nécessaire dans le contexte du présent texte de loi au vu de l'insertion de la définition relative au « logement intégré ». C'est pourquoi il convient de supprimer les termes « s'il est subordonné en surface au logement principal et » dans la définition relative à l'» autre logement ».

- Dans l'objectif de répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'État à l'endroit de l'article 2, la commission parlementaire propose d'insérer un nouveau point 10° qui définit la notion de « logement intégré ».

  Cette définition s'aligne à celle prévue par l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG « quartier existant » et du PAP « nouveau quartier ». En effet, pour promouvoir une meilleure utilisation des terrains constructibles disponibles et pour que la nouvelle aide devienne un succès, il faut que la définition de « logement intégré » dans la loi en projet soit en phase avec celle prévue dans le cadre de la loi modifiée du 19 juillet 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain. Il est évident que dans le cadre de la présente loi en projet, seulement un logement intégré par maison unifamiliale est admis, à l'instar de la législation sur l'aménagement communal.

Article 3

Cet article porte sur l'aide de l'État au financement de la garantie locative. Il prévoit le principe et les conditions principales pour l'obtention de cette aide qui a été introduite par article 14*quater* de la loi précitée du 25 février 1979. Sous ce régime, l'État peut se porter garant pour cette garantie locative.

L'article sous rubrique reprend l'essentiel des dispositions de l'article 14*quater* de la loi précitée du 25 février 1979. Cependant, le terme de « ménage » est remplacé par le terme jugé plus approprié de « communauté domestique ».

Le demandeur doit remplir certaines conditions pour l'obtention de l'aide, et ceci à un moment où il n'est pas encore nécessairement connu qui habitera avec lui dans le logement qui sera pris en location.

Comme c'est déjà pratique courante, après l'introduction de sa demande, le demandeur reçoit du ministre un certificat attestant qu'il remplit les conditions principales pour l'obtention de l'aide et indiquant le montant du loyer maximal admissible - et donc de la garantie locative pouvant être avancée par l'État si toutes les conditions légales sont remplies - en vertu de sa situation familiale et financière.

Il s'agit d'une sorte d'» autorisation » pour le candidat-locataire afin de trouver un logement locatif sur le marché privé, adapté à sa situation financière. Une telle attestation d'une durée de validité de 3 mois peut être établie rapidement si les informations et pièces justificatives requises ont été remises par le demandeur au service compétent du ministère du Logement, en l'occurrence au Service des aides au logement (ci-après dénommé « SAL »).

Pour plus de détails, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7938.

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, la condition d'un contrat de bail écrit fut supprimée pour faire droit à une observation formelle que le Conseil d'État a émise dans le cadre du projet de loi n°8000. Il est préférable de traiter la question d'une obligation générale de la conclusion d'un contrat de bail par écrit dans le cadre d'une modification prochaine de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.

Le demandeur doit également prouver qu'il dispose de revenus réguliers - au sens de l'article 11, paragraphe 1er, de la présente loi (donc incluant également le Revis) - au moins au cours des 3 mois qui précèdent la date de la demande. Cette condition provient de l'article 14*quater*, paragraphe 2, de la loi précitée du 25 février 1979.

L'annexe I - qui fait, comme les autres annexes du texte de loi, partie intégrante de la présente loi - prévoit le tableau avec les limites de revenu indexées (ramenées au nombre indice cent de l'indice pondéré du coût de la vie).

Au vu de l'évolution récente du taux d'effort des ménages résidents au Grand-Duché (coût du logement de plus en plus élevé pour les locataires à faible revenu, voir note n°27 de l'Observatoire de l'Habitat, parue en octobre 2021), il convient d'adapter la condition relative au taux d'effort : dorénavant, il faut avoir un taux d'effort inférieur à 50% du revenu mensuel de la communauté domestique pour être éligible à une aide au financement d'une garantie locative.

Il est évident que les locataires d'un logement locatif appartenant à un promoteur public - le projet de loi n° 7937 relative au logement abordable utilise la terminologie de « logement locatif abordable appartenant à un promoteur social » (englobant tant les promoteurs publics que les promoteurs sans but de lucre) - ne peuvent pas bénéficier d'une aide au financement d'une garantie locative ou d'une subvention de loyer. En effet, ces locataires ont un loyer qui n'est pas fixé conformément aux articles 3 à 5 de la législation sur le bail à usage d'habitation, mais principalement en fonction du revenu - par rapport au taux d'effort - et de la composition de la communauté domestique.

Au cas où les conditions légales sont remplies et si le bailleur exige une garantie locative lors de la conclusion du bail, le ministre s'engage à avancer une garantie locative - prenant la forme d'un certificat qui est à remettre au bailleur - au demandeur ne disposant pas de l'argent nécessaire requis au moment de la conclusion du bail, permettant ainsi à celui-ci d'accéder à un logement locatif du marché privé.

Le montant de la garantie locative ne peut évidemment être avancé par le ministre que si la garantie locative est notamment conforme aux dispositions de l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 (ci-après loi précitée du 21 septembre 2006) sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (garantie maximale actuellement limitée à 3 mois de loyer, obligation d'un état des lieux contradictoire devant être signé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire).

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État propose, dans un souci d'une meilleure lisibilité, de scinder le point 5° du paragraphe 2 en deux points afin de viser séparément les conditions liées au demandeur (revenus réguliers du demandeur) et celles liées à la communauté domestique (le revenu mensuel de la communauté domestique).

Le Conseil d'État note que, selon le paragraphe 2, point 5°, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur et qui habitent dans le logement ne sont pas considérés pour le calcul de l'aide au financement de la garantie locative.

Le Conseil d'État tient à relever que, si les enfants du demandeur travaillent ou touchent des indemnités de stage, de même que si les parents du demandeur travaillent ou touchent des pensions, cela risque de créer une inégalité de traitement par rapport au demandeur ayant dans sa communauté domestique des personnes sans lien de parenté au 1er degré avec celui-ci.

Il estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 10*bis* de la Constitution.

Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Ainsi, la dernière phrase de l'article 3, point 6° nouveau, fut supprimée par voie d'amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin d'éviter tout reproche d'inégalité de traitement. En effet, dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État estime que la non-considération des revenus des personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur et qui habitent dans le même logement lors du calcul du revenu de la communauté domestique risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi tel qu'inscrit à la Constitution.

De même, le point 8° nouveau, qui fut introduit par voie d'amendement gouvernemental en date du 22 juin 2023, fut complété afin de faire droit à une opposition formelle émise par le Conseil d'État quant à ce libellé qu'il estime risquer, par manque d'explications de nature à fonder la différence de traitement envers les ascendants ou descendants du bailleur, de porter

atteinte au principe d'égalité devant la loi tel qu'inscrit à la Constitution (article 15 de la Constitution révisée).

La Haute Corporation rappelle que le législateur peut sans violer le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi soumettre certaines catégories de personnes à des régimes légaux différents à la condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique. Par le renvoi à la parenté au premier degré, la commission parlementaire fait référence à l'obligation alimentaire et d'assistance familiale entre les parents, ascendants et descendants, en l'occurrence des personnes proches au sein d'une famille (obligation prévue par les articles 205 à 211 et 362 du Code civil).

En raison de ce devoir d'assistance familiale, les enfants doivent déjà légalement des aliments à leurs parents ou autres ascendants s'ils sont dans le besoin et vice versa. Les gendres et belles-filles doivent également, et dans les mêmes circonstances, des aliments à leurs beaux-pères et belles-mères et vice versa.

Par aliments, il faut entendre tout ce qui est nécessaire à la vie, donc non seulement la nourriture, mais aussi le logement (voir TA Lux., 27-01-2015, Pas. 37, p.615).

C'est la raison pour laquelle, au cas où le bailleur du logement loué est ascendant ou descendant du demandeur, il semble légitime et approprié de ne pas accorder une aide supplémentaire à charge de l'État sous forme de financement d'une garantie locative (ou d'une subvention de loyer, voir article 8, alinéa 1er, point 8°).

Il convient dès lors de maintenir la condition sous rubrique tout en ajoutant les termes « au premier degré » à la fin de la phrase, afin de limiter clairement la restriction justifiée, adéquate et proportionnée à son but aux seuls ascendants et descendants au premier degré.

Article 4

Cet article vise le montant de la garantie locative et précise que le montant de l'aide ne pourra dépasser le plafond légal comme prévu par ladite loi précitée du 21 septembre 2006. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Article 5

Cet article, qui prévoit le dépôt conditionné, reprend l'essentiel des dispositions de l'article 14*quater*, paragraphe 3, de la loi précitée du 25 février 1979. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'État note que l'article 5, paragraphe 1er, alinéa 2, deuxième phrase, vise le seul bénéficiaire ; c'est pourquoi il se demande ce qu'il en est des tiers créanciers et suggère de compléter cette disposition, en précisant par exemple que les sommes se trouvant sur le dépôt conditionné sont insaisissables.

Concernant l'article 5, paragraphe 2, le Conseil d'État préconise, dans un souci d'efficacité du dispositif sous examen, de prévoir une sanction pour le cas où le délai de trois ans visé n'aurait pas été respecté.

Quant au paragraphe 2, la commission parlementaire décide de ne pas prévoir de sanction à cet endroit du texte de loi. Elle note que l'aide au financement d'une garantie locative ne constitue pas une aide financière étatique typique dans le sens dont le demandeur ne tient pas un bénéfice financier de l'aide. Concernant cette aide, l'État avance la garantie locative (jusqu'à trois mois de loyer) pour un locataire qui ne dispose pas des moyens financiers pour payer la garantie locative au moment de la conclusion du bail.

Sachant qu'il s'agit d'une mesure sociale dont le bénéficiaire ne peut pas profiter financièrement (il doit épargner le montant de l'aide reçue endéans un délai de trois ans) et que les bénéficiaires sont financièrement fragiles, la commission parlementaire ne veut pas infliger à ces personnes qui ont besoin du soutien de l'État une sanction qui leur serait encore plus préjudiciable sur le plan économique.

Article 6

Cet article règle l'appel à la garantie et constitue une reproduction de l'article 14*quater*, paragraphe 5, de la loi précitée du 25 février 1979.

Il convient de noter que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur sont également réglées par la convention prévue à l'article 3, paragraphe 2, alinéa 1er, point 2°, de la loi.

Au cas où le bailleur entend faire appel à la garantie locative, il doit présenter l'original du certificat - qu'il a reçu du ministre au début du bail, et dont le locataire n'obtient qu'une copie - auprès du ministre du Logement, et ceci au plus tard endéans un délai - considéré comme raisonnable - de six mois après la fin du bail.

La pratique a montré qu'il n'y a parfois aucune réaction du bailleur (ou de son agent immobilier éventuellement mandaté) à la lettre de résiliation du locataire faite conformément aux prescriptions prévues par la législation en matière de bail à usage d'habitation. Dans cette hypothèse, pour obtenir le déblocage des fonds épargnés, le locataire doit prouver qu'un délai de 6 mois s'est écoulé après la fin du délai légal de résiliation.

Article 7

Cet article, qui est inspiré des dispositions de l'article 14*quater*, paragraphe 6, de la loi précitée du 25 février 1979, prévoit les dispositions applicables en cas de remboursement de l'aide, ainsi que l'hypothèse d'une demande de dispense de remboursement de la part du bénéficiaire de l'aide. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Article 8

Alinéa 1er

Cet article détermine les conditions qui doivent être remplies pour pouvoir profiter d'une subvention de loyer. Il s'inspire de l'article 14*quinquies* de la loi précitée du 25 février 1979 ainsi que du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 en fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer, en prévoyant les conditions principales pour l'obtention d'une subvention de loyer. Il s'agit d'une aide mensuelle destinée aux personnes ayant un revenu faible ou modeste pour payer leur loyer.

Pour être éligible à l'aide, il faut entre autres que le loyer payé pour le logement pris en location respecte les articles 3 à 5, qui prévoient les dispositions relatives à la fixation du loyer, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

En outre, le libellé initial prévoyait aussi que le demandeur doit avoir conclu un contrat de bail par écrit avec le bailleur, comme pour l'aide prévue à l'article 3.

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, la condition d'un contrat de bail écrit fut supprimée, comme c'était le cas pour l'article 3, paragraphe 2, point 3°, afin de faire droit à une observation formelle que le Conseil d'État a émise dans le cadre du projet de loi n°8000.

De plus, la condition de revenu, dont la formulation n'est pas suffisamment claire, est adaptée en se référant à une proposition du Conseil d'État concernant l'article 2, alinéa 1er, points 5° et 6°, du texte du projet de loi n°8000, contenue dans son avis du 20 mai 2022.

De même, il est inséré un nouveau point 5° qui précisé qu'une des conditions principales de l'obtention de l'aide consiste en ce que le demandeur dispose d'un des revenus énumérés aux points 1° à 4° du paragraphe 1er de l'article 11.

Dans l'affirmative, la somme des revenus de la communauté domestique (donc non seulement le revenu du demandeur, mais aussi celui des autres membres de la communauté domestique qui disposent d'un revenu au sens de l'article 11) sera prise en considération pour le calcul de la subvention de loyer, et notamment pour vérifier si elle est inférieure à la limite de revenu applicable telle que prévue à l'annexe II au texte de loi (point 5° ancien, point 6° nouveau).

Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, dans un souci de meilleure lisibilité, de préciser, à l'endroit de l'alinéa 1er, phrase liminaire, que la subvention de loyer est accordée par le ministre. Cette observation vaut pour l'ensemble des articles qui portent sur l'octroi d'une aide.

De même, le Conseil d'État constate que pour ce qui concerne l'aide au financement d'une garantie locative, cette condition est limitée au demandeur de cette aide.

En ce qui concerne l'alinéa 1er, point 8°, le Conseil d'État se demande pourquoi les auteurs excluent que le logement soit loué au demandeur par un ascendant ou descendant. En effet, selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, le législateur peut sans violer le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi soumettre certaines catégories de personnes

à des régimes légaux différents à la condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique à l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 8° nouveau, - à savoir l'obligation alimentaire et d'assistance familiale (prévue par le Code civil) - les termes « au premier degré » ont été ajoutés à la fin de la phrase, afin de limiter clairement la restriction justifiée, adéquate et proportionnée à son but aux seuls ascendants et descendants au premier degré.

Alinéa 2

La pratique récente a montré que dans certains cas, il se peut qu'un demandeur ne peut pas, pour une raison donnée, se déclarer à l'adresse du logement pris en location - pour lequel l'aide est demandée - et dans lequel il habite effectivement, et obtient alors une adresse de référence à l'office social traitant son dossier pour ne pas être exclu d'office de l'obtention de certaines aides. Il se peut également qu'un demandeur rencontre des problèmes pour sortir d'une indivision d'un logement appartenant à plusieurs propriétaires (p. ex. hérité dans le cadre d'une succession, et où il existe encore un litige entre les différents héritiers), différent de celui pour lequel la subvention de loyer est demandée.

Pour de tels cas, il est jugé utile que le ministre peut, en cas de demande dûment motivée du demandeur, déroger à l'une ou l'autre condition prévue par les points 2°, 3° ou 4° de l'alinéa 1er (condition d'être déclaré à l'adresse du logement loué dans lequel le demandeur réside effectivement, condition de ne pas être plein propriétaire de plus d'un 1/3 d'un autre logement respectivement être usufruitier en partie de celui-ci).

Alinéa 3

L'aide visée par l'article sous rubrique peut, le cas échéant, être accordée rétroactivement jusqu'à la date de la demande, mais uniquement si les conditions prévues à l'article 8 étaient déjà remplies à cette date (et notamment que le contrat de bail conclut pour le logement concerné court déjà à la date de la demande).

Article 9

Cet article prévoit les dispositions relatives au calcul de la subvention de loyer, mais également le montant maximum de l'aide, laquelle est plafonnée en fonction de la composition de la communauté domestique.

Une modification importante est réalisée concernant les modalités de calcul de la subvention de loyer. Si, dans le passé, la méthode consistait à calculer l'aide mensuelle en fonction d'un loyer de référence fixé selon un barème dépendant de la composition de la communauté domestique et défini selon les besoins théoriques minimaux par type de communauté

domestique, le texte de loi sous rubrique prévoit que l'aide mensuelle est calculée en fonction d'une nouvelle formule.

Les limites de revenu prévues dans le cadre d'un tableau annexé à la loi ont été fixées en fonction de la composition de la communauté domestique du demandeur, donc d'une manière similaire à celle prévue dorénavant pour la majorité des autres aides individuelles au logement prévues par la présente loi, rendant ainsi le système des aides à la location plus cohérent et harmonisé avec celui des aides à la propriété d'un logement.

Article 10

Cet article définit dans quel cas l'aide doit être restituée et traite du cas où un demandeur quitte le logement d'une communauté domestique. L'article reprend l'essentiel du libellé de l'article 6, paragraphes 5 et 6, de l'ancien règlement grand-ducal du 9 décembre 2015 sur la subvention de loyer.

Dans le cas où le SAL constate dans un dossier en cours de paiement qu'une aide est ou a été indûment payée - totalement ou partiellement -, une décision de remboursement avec indication du montant indûment touché sera notifiée au bénéficiaire. C'est en principe uniquement dans le cas d'un paiement indûment touché que la subvention de loyer est à rembourser, même en l'absence d'une nouvelle demande de la part du bénéficiaire.

Un montant indûment touché ne peut pas faire l'objet d'une dispense de remboursement, comme à l'heure actuelle.

En cas de départ d'un des demandeurs, si le demandeur restant dans le logement subventionné souhaite encore bénéficier d'une aide pour la période qui suit, il doit présenter une nouvelle demande en bonne et due forme. Le SAL doit notamment savoir le numéro de compte bancaire à utiliser en cas de continuation de l'aide et vérifier si toutes les conditions d'octroi sont toujours remplies.

Article 11

L'article 11 prévoit les conditions d'éligibilité relatives au revenu net applicables, sans prise en considération des transferts sociaux, pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative et/ou d'une subvention de loyer.

Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de ces aides à la location est la moyenne du revenu net de l'année civile - donc l'année calendrier - qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée.

En cas de changement d'employeur ou si la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile (année « n-1 »), le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Par « *dernier revenu connu* », il y a lieu d'entendre au sens de la présente loi le revenu de la communauté domestique des trois derniers mois de rémunération se rapportant à l'année civile au cours duquel l'aide est accordée.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir, comme pour les aides à l'accession à la propriété, pour les aides à la

location qu'une indemnité payée pendant une période de stage n'est à considérer comme un revenu que si le demandeur de l'aide a été affilié à la sécurité sociale durant cette période (c'est-à-dire des stages professionnels de longue durée, imposés par la loi, et non pas des stages d'été, de courte durée), et plus précisément affilié à un régime d'assurance maladie et pension (une simple affiliation à une assurance maladie n'étant pas jugée suffisante.

Article 12

Cet article vise la garantie de l'État relative aux aides à la propriété d'un logement. Il reprend l'essentiel du contenu de l'article 3 de la loi précitée du 25 février 1979, qui concerne l'aide à l'accession à la propriété d'un logement sous forme d'une garantie de l'État.

Il convient de préciser que l'État ne peut garantir qu'un seul prêt hypothécaire, et donc pas plusieurs prêts hypothécaires à la fois, pour un même emprunteur. Par conséquent, en cas de demande en vue de l'obtention d'une nouvelle garantie de l'État, il faut que le premier prêt ait été préalablement soldé auprès de l'établissement de crédit concerné.

Article 13

L'article 13 détermine les conditions à respecter par l'emprunteur qui souhaite profiter d'une garantie de l'État. Il reprend l'essentiel des dispositions des articles 4, 5, 7 et 9 de la loi précitée du 25 février 1979 et des articles 51 et 54 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement (ci-après règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011). Il convient de noter qu'en pratique, la demande n'est pas introduite par l'emprunteur lui-même, mais par le biais de son établissement de crédit prêteur.

Paragraphe 1er

L'alinéa 1er énumère toutes les conditions qu'un demandeur doit remplir pour pouvoir bénéficier de la garantie de l'État.

L'alinéa 2 prévoit ce qu'il faut entendre par « *coût du projet relatif au logement* », en l'occurrence en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement (ci-après « VEFA »): le coût du terrain et des travaux de construction du logement concerné ; ou en cas d'acquisition d'un logement déjà antérieurement occupé: le coût d'acquisition du logement ainsi que des travaux d'amélioration et/ou de transformation du logement réalisés après la conclusion de l'acte notarié d'acquisition.

Dans le coût du projet peuvent également être inclus les frais d'assurances relatives au prêt hypothécaire et les frais de banque y afférents.

Paragraphe 2

Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide (année « n-1 »).

L’article sous rubrique fut modifié par voie d’amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin que le demandeur d'une garantie de l'État doive réunir dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, comme c'est également le cas pour l'obtention d'une garantie étatique pour un prêt climatique et pour la plupart des autres aides à la propriété d'un logement.

De plus, l’amendement prévoit que pour l'obtention d'une garantie étatique, le logement du demandeur doit disposer d'un numéro cadastral distinctif : par conséquent, pour l'ensemble des personnes habitant dans un immeuble n'ayant qu'un seul numéro cadastral, c'est-à-dire où il n'existe pas de cadastre vertical et aucun règlement de copropriété, uniquement une seule aide au logement pourra être accordée, conformément à l'intention du législateur

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d’État constatait qu’il existe une incohérence entre le paragraphe 1er qui ne soumet l’octroi de la garantie de l’État à aucune exigence à respecter par la communauté domestique et le paragraphe 2 qui se réfère au revenu net de la communauté domestique. S’ajoute à cela qu’en distinguant le revenu du demandeur de celui de la communauté domestique, les auteurs semblent ne pas compter le demandeur parmi les membres de la communauté domestique. Au vu des incohérences qui précèdent, qui sont source d’insécurité juridique, le Conseil d’État s’opposait formellement à la disposition sous rubrique.

En outre, le Conseil d’État note que, selon le paragraphe 2, dernier alinéa, les personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ne sont pas prises en considération pour la détermination de la communauté domestique et, par conséquent, pour le calcul du revenu net. Le Conseil renvoie à ses observations formulées à l’égard de l’article 3, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l’attente d’explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu’elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Article 14

Cet article vise la limite de la garantie étatique et reprend les dispositions de l’article 9, alinéa 2, de la loi précitée du 25 février 1979 et de l’article 55 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Avant qu’une aide étatique puisse être accordée, il faut qu’au moins 60% du coût du projet soit déjà garanti personnellement par l’emprunteur auprès de l’établissement de crédit concerné.

La garantie de l’État vaut pour la durée totale du prêt initialement conclu ; elle ne pourra être transférée par la suite sur un nouveau prêt contracté par l’emprunteur.

L’article sous rubrique fut modifié par voie d’amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de relever le montant maximal de la garantie de l'État à 26 000 euros.

Cet amendement fait partie du paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction par un plan ambitieux en faveur des PME, des communes et des ménages, visant l'accès au logement et la rénovation énergétique. Cette garantie peut constituer un élément complémentaire important contribuant à la réalisation d'un projet d'acquisition, de construction, d'amélioration, de transformation ou de rénovation d'un logement.

Article 15

Cet article vise l'appel à la garantie étatique et reprend en partie le texte des articles 53 et 56 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Avant de pouvoir faire appel à la garantie, l'établissement de crédit doit avoir préalablement avoir mis en œuvre les moyens judiciaires et extrajudiciaires à sa disposition pour récupérer sa créance auprès de l'emprunteur défaillant, et notamment avoir respecté ses engagements y relatifs contenus dans la convention conclue avec l'État et prévue par l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°.

Au vu du montant plus élevé de la garantie étatique accordée en cas d'accession à la propriété, l'établissement de crédit doit, à côté des démarches énumérées dans la convention, également procéder à une vente publique du logement en question. Par conséquent, ce n'est que lorsque le produit de ladite vente reste insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit que ce dernier peut faire appel à la garantie de l'État. Une telle obligation est déjà actuellement prévue par l'article 56, alinéa 1er, du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Article 16

L'article 16 prévoit les conditions principales pour l'obtention d'une aide en capital dénommée dorénavant « *prime d'accession à la propriété* » d'un logement (sous le régime de la loi précitée, cette prime était dénommée « *prime d'acquisition* » respectivement « *prime de construction* »). Cette prime peut être accordée lors de l'acquisition d'un logement existant ou lors de la construction d'un nouveau logement, il s'agit d'une prime unique destinée à offrir aux personnes à revenu faible ou modéré une aide financière directe pour la première accession à la propriété d'un logement.

Paragraphe 1er

Au vu notamment du nombre limité de terrains à bâtir, de la forte progression de la population et du changement de la structure familiale au Grand-Duché, l'État doit veiller à une utilisation rationnelle du sol et donc encourager la densification des habitations. Il convient donc de soutenir davantage les acquéreurs de logements consommant seulement un minimum de terrain.

Pour réaliser une meilleure densification sur les terrains à bâtir existants, il convient dès lors de continuer à promouvoir la construction de logements en copropriété ainsi que les maisons en rangée ou jumelées, donc de formes d'habitation qui nécessitent moins de surfaces en terrain que les maisons unifamiliales, et qui méritent dès lors l'octroi d'une aide en capital avec un montant supérieur selon le type de construction :

- pour un logement en copropriété ou une maison en rangée, la prime applicable selon la formule prévue à l'annexe III de la présente loi est augmentée de 40% (il convient de ne pas défavoriser, dans la mesure du possible, les familles nombreuses qui sont contraintes d'habiter plutôt dans une maison en rangée par rapport aux communautés domestiques plus petites habitant dans un appartement);
- pour une maison jumelée (il s'agit en l'occurrence de 2 maisons unifamiliales reliées par un mur mitoyen; le terrain nécessaire aux maisons jumelées et au jardin est inférieur à celui pour 2 maisons unifamiliales détachées; cette forme d'occupation permet donc une meilleure utilisation rationnelle du foncier), la prime sera augmentée de 15%, comme déjà à l'heure actuelle.

Paragraphe 2

Les conditions d'octroi restent plus ou moins les mêmes que celles qui existaient sous l'empire de la loi précitée du 25 février 1979.

Ainsi, le logement doit, par exemple, disposer d'un numéro cadastral distinctif : par conséquent, pour l'ensemble des personnes habitant dans un immeuble n'ayant qu'un seul numéro cadastral, c'est-à-dire où il n'existe pas de cadastre vertical et aucun règlement de copropriété, uniquement une seule aide au logement pourra être accordée.

La prime sous rubrique varie en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur de l'aide, dont les montants sont calculés conformément à la nouvelle formule prévue par l'annexe III.

Le texte de loi revoit les limites de revenu et les montants prévus par la loi précitée à la hausse afin d'élargir le cercle des bénéficiaires potentiels d'aides individuelles au logement.

Les acquéreurs éligibles pour un logement au sens du projet de loi 7937 relative au logement abordable (ce projet de loi est le même jour à l'ordre du jour de la séance publique de la Chambre des Députés que le texte de loi sous rubrique) donc les acquéreurs d'un logement destiné à la vente abordable et à la vente à coût modéré réalisé par un promoteur public, sont toutefois exclus du bénéfice de certaines primes prévues par la présente loi, et plus particulièrement de la prime d'accession à la propriété et de la prime d'épargne (réservées désormais aux acquéreurs de logements sur le marché privé), étant donné qu'ils bénéficient déjà des conditions beaucoup plus avantageuses liées à l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré réalisé par un promoteur public. Ils peuvent néanmoins bénéficier, le cas échéant, d'une garantie étatique, d'une prime d'amélioration et/ou d'une subvention d'intérêt prévues par la présente loi.

Dans son avis du 20 juin 2020, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer au paragraphe 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée » vu que les conditions pour obtenir une prime d'accession à la propriété sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

En ce qui concerne le paragraphe 2, point 3°, le Conseil d'État constate que pour ce qui concerne la garantie de l'État, cette condition est toutefois limitée au demandeur de cette aide.

Concernant le paragraphe 2, point 4°, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Afin de développer plus particulièrement la construction nouvelle, et donc pour soutenir le secteur de la construction, l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin d'y insérer un nouveau paragraphe qui introduit une prime compensatoire conjoncturelle de 20.000 euros aux bénéficiaires d'une prime d'accession à la propriété en cas d'acquisition d'un logement nouveau, c'est-à-dire aux bénéficiaires acquéreurs d'un logement à construire/en construction ou d'un logement du stock immobilier existant qui n'a pas encore été habité avant l'entrée en vigueur de la loi en projet. Par conséquent, les acquéreurs d'un logement qui a déjà été antérieurement habité par quiconque ne peuvent pas bénéficier de cette prime conjoncturelle.

La prime compensatoire conjoncturelle sera limitée aux ménages remplissant les conditions d'une prime d'accession à la propriété et dont l'acquisition du logement nouveau et non encore habité antérieurement sera actée après l'entrée en vigueur de la présente loi et au plus tard le 31 décembre 2024.

Or, il se peut que le demandeur d'une prime d'accession à la propriété soit lui-même maître d'ouvrage, c'est-à-dire au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par celui-ci (notamment le choix de l'architecte et de l'entreprise générale), même si cette hypothèse est devenue très rare de nos jours. Dans un tel cas, la date de début des travaux de construction que le demandeur déclare au bourgmestre de la commune compétente est prise en considération (et non la date de l'acte authentique). Si ce demandeur se voit accorder une prime d'accession à la propriété, il peut également obtenir la prime compensatoire conjoncturelle, mais la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune doit alors avoir lieu entre la date d'entrée en vigueur de la présente loi et le 31 décembre 2024 au plus tard.

La présente mesure permettra de compenser au moins partiellement la forte augmentation des prix des matières premières qui a eu lieu au courant des deux dernières années, et constitue un appui supplémentaire afin de couvrir les frais de transaction et d'enregistrement lors de l'acquisition d'un bien immobilier à construire. La prime compensatoire conjoncturelle viendra utilement compléter l'apport en fonds propres, considéré par les établissements de crédit au moment de l'étude du dossier pour l'octroi d'un prêt immobilier.

Article 17

Cet article a trait à la prime d'épargne et détermine les conditions principales d'octroi de cette prime. L'article vise à encourager les gens à épargner, et donc de récompenser l'effort d'épargne personnel réalisé en vue de l'accession à un logement.

Les conditions d'octroi restent principalement les mêmes que celles prévues l'article 19 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011. Pour pouvoir obtenir une prime d'épargne, il faut dorénavant être bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété (anciennement dénommée prime d'acquisition ou de construction) pour pouvoir également obtenir une prime d'épargne, et avoir épargné pendant une période d'au moins 1 an - précédant immédiatement la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont retirés et investis dans le financement du logement - auprès d'un même établissement de crédit.

Un transfert des montants épargnés d'un établissement de crédit à un autre, par exemple si le client demandeur désire changer de banque, est toutefois admis.

La commission parlementaire décide d'amender l'article sous rubrique dans l'objectif de faire droit à l'observation émise par le Conseil d'État dans son avis du 20 juin. Le libellé du point 2° a été précisé afin d'y prévoir que le demandeur doit avoir épargné pendant une période d'au moins un an précédant immédiatement la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont retirés et investis dans le financement du logement auprès d'un même établissement de crédit.

Article 18

L'article 18 détermine les modalités de calcul de la prime d'épargne. Pour le calcul de la prime, la somme des avoirs existants sur le compte d'épargne qui ont été épargnés au cours des 10 ans précédant le jour où ils ont été investis dans le financement du logement ou de travaux en relation avec le logement est prise en considération.

La prime d'épargne est égale à 10% de l'accroissement de l'épargne par année de calendrier par compte. Toutefois, la prime est limitée par 2 plafonds :

- le montant maximum de la prime d'épargne est de 500 euros par année de calendrier (par conséquent, le plafond des montants épargnés pris en considération = maximum 5.000 euros par an), et
- la prime peut être obtenue pour une durée maximale de 10 ans, c'est-à-dire uniquement une période d'épargne de 10 ans précédant immédiatement le jour à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans l'acquisition du logement sera prise en considération lors du calcul de la prime.

Au moins 90% des montants épargnés sur le ou les comptes du bénéficiaire doivent être réservés pour le financement du logement et d'éventuels travaux réalisés par la suite en relation avec ce logement (la simple réalisation desdits travaux n'étant pas suffisante pour pouvoir obtenir une prime d'épargne). Ces montants épargnés doivent également être utilisés endéans une période fixée par la loi, en l'occurrence endéans les 2 ans à partir du jour de l'acte notarié d'acquisition du logement.

Toutefois, une prolongation de ce délai peut être accordée par le ministre, sur avis de la Commission, mais uniquement pour une durée maximale d'un an, en cas de demande écrite et motivée du bénéficiaire (par exemple en cas de VEFA si le compte final n'a pas encore pu être dressé endéans le délai).

Au vu des expériences de la pratique, il convient de permettre aux bénéficiaires d'utiliser jusqu'à 10% des avoirs épargnés sur le compte d'épargne à d'autres fins que le financement du logement et d'éventuels travaux y relatifs. Le compte ne doit donc pas obligatoirement être liquidé au moment où le bénéficiaire entend retirer l'argent épargné pour son projet immobilier.

Dans son avis du 22 juin 2023, le Conseil d'État rappelle que, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limites pour prendre des décisions et que la loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration. Partant, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre, tout en omettant le verbe « pouvoir ».

Au vu de l'observation du Conseil d'État relative à l'article 33 nouveau du texte de loi, la commission parlementaire décide de l'amender, dans l'objectif de prévoir plus de précision au texte, la deuxième phrase de l'alinéa 2 fut modifiée.

Le libellé amendé prévoit maintenant explicitement qu'une prolongation du délai est uniquement possible dans certaines hypothèses particulières : pour des raisons de santé (p. ex. maladie grave d'un des bénéficiaires, dûment constatée par un certificat médical), pour des raisons financières (p. ex. perte d'emploi, revenu minime, etc.), ou en cas de force majeure. De plus, la dérogation est strictement temporaire, et donc bien délimitée dans le temps (prolongation du délai limitée à seulement un an).

En effet, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limites pour prendre des décisions. La loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration.

Article 19

Cet article concerne la subvention d'intérêt. La subvention d'intérêt est une aide en intérêt pour réduire les charges mensuelles de personnes à revenu modéré ou faible qui ont contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition, mais aussi de l'amélioration d'un logement (article 27) ou de l'assainissement énergétique d'un logement (article 42 nouveau).

À côté de la limite du montant maximum pouvant être subventionné d'un prêt hypothécaire (voir article 22), le texte prévoit dorénavant un deuxième plafond. Chaque personne bénéficiaire a droit à 300 paiements mensuels (ce qui correspond à une période totale de 25 ans), qui peuvent, le cas échéant, concerner plusieurs logements acquis successivement - mais pas nécessairement l'un après l'autre -, et donc plusieurs prêts.

L'aide peut être accordée rétroactivement avec effet à la date de la demande, si toutes les conditions sont remplies à cette date.

Une subvention d'intérêt ne peut toutefois jamais être accordée - et payée - simultanément dans deux dossiers différents. Une telle situation pourrait, par exemple, se présenter lorsque le bénéficiaire de l'aide en intérêt acquiert un nouveau logement - en signant un acte de vente en état futur d'achèvement (VEFA) - qui n'est pas encore construit ou en voie de construction, et introduit une demande en obtention d'une subvention d'intérêt pour le nouveau logement alors qu'il habite encore dans son (ancien) logement pour lequel il obtient l'aide mensuelle.

Dans un tel cas, une subvention d'intérêt pourrait déjà être accordée et payée même si le nouveau logement n'est pas encore construit ou si les travaux relatifs au logement nouvellement acquis ne sont pas encore achevés. Il s'agit d'une faveur pour les acquéreurs d'un logement, qui est déjà prévue depuis longtemps par la législation et dans la pratique, car il convient d'aider les personnes éligibles déjà au moment de la construction de leur futur logement, après la signature de l'acte notarié d'acquisition du logement. Il ne convient toutefois pas d'accorder simultanément - donc en même temps - des aides en intérêt pour deux logements différents (l'actuel logement et le logement en voie de construction du demandeur).

Article 20

L'article 20 prévoit les conditions principales pour pouvoir obtenir une subvention d'intérêt.

Pour obtenir une subvention d'intérêt, le demandeur doit par exemple respecter la condition de l'habitation principale et permanente, et donc les dispositions prévues pour cette aide en intérêt par l'article 33 nouveau.

Quant au point 3 qui prévoit comme condition de la subvention d'intérêt que « les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger. », le Conseil d'État renvoie, dans son avis du 20 juin 2023, à son observation formulée à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

En regard au point 4°, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Article 21

Cet article fixe le taux-plafond et le taux de référence applicables en matière de subvention d'intérêt, qui ont été introduits dans la réglementation par un règlement grand-ducal du 30 décembre 2011, afin d'éviter notamment que des taux exagérés soient subventionnés par l'État ou que des personnes bénéficiant d'un « taux de faveur » puissent se voir accorder une subvention d'intérêt plus élevée que les autres demandeurs de cette aide.

Dans le cadre de la présente loi qui porte réforme de la loi précitée du 25 février 1979, la subvention d'intérêt est fusionnée avec la bonification d'intérêt. Le tableau prévu à l'annexe IV tient compte de cette modification majeure.

Comme c'est aussi le cas pour d'autres aides individuelles au logement, la subvention d'intérêt sera calculée selon une nouvelle formule, laquelle tiendra compte du revenu et de la

composition de la communauté domestique du demandeur de l'aide (des plafonds de revenu sont fixés pour chaque type de communauté domestique par le tableau prévu à l'annexe IV de la présente loi).

Article 22

Cet article détermine le calcul de la subvention d'intérêt. L'aide est à calculer sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement tel que prévu par le tableau de l'annexe V de la présente loi. Ainsi, l'annexe V permet de calculer le montant maximum subventionnable du prêt, par période de deux ans.

Même en cas de pluralité de demandeurs (par exemple 2 époux, partenaires ou concubins), l'aide en intérêt accordée par la suite sera toujours virée sur un seul compte bancaire, celui indiqué par les demandeurs sur leur formulaire de demande d'aide, et ceci même dans le cas où un des deux demandeurs n'a individuellement plus droit à l'aide (car ayant par exemple déjà reçu 300 paiements dans le passé, et donc déjà épuisé le total des 300 paiements mensuels).

Dans un tel cas, seulement celui des demandeurs qui a reçu moins de 300 paiements pourrait encore obtenir la part de l'aide à laquelle il a droit, laquelle sera virée sur le numéro de compte indiqué sur la demande commune.

Dans le cadre du prédit paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction et les ménages, l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de tenir mieux compte des enfants pour la subvention d'intérêt.

Ainsi, le montant dont bénéficient les communautés domestiques avec enfant(s) à charge fut doublé de 10.000 à 20.000€ par enfant. Le montant maximal subventionnable sera dès lors plafonné à 280.000 €.

L'avantage de la mesure est qu'elle est socialement très ciblée et qu'elle apporte une aide mensuelle récurrente aux ménages à faible revenu dont les charges hypothécaires pèsent le plus lourdement.

Article 23

Cet article vise le refus, le remboursement et la continuation provisoire de la subvention. Il prévoit ainsi l'essentiel de l'article 44 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Il faut respecter une durée d'habitation principale et permanente d'au moins 2 ans, conformément aux dispositions de l'article 33 nouveau de la loi, sinon la subvention d'intérêt doit être remboursée à l'État.

Une continuation provisoire de la subvention d'intérêt est possible, pour une durée maximale de 2 ans, pour celui des bénéficiaires restant dans le logement subventionné pendant une instance de divorce par exemple. En effet, les expériences de la pratique ont montré que beaucoup de ménages risquent de perdre leur logement au moment de la séparation du couple si la subvention d'intérêt était arrêtée.

Pour les ménages à revenu faible, un taux d'intérêt réduit est souvent indispensable pour pouvoir payer les mensualités du prêt hypothécaire, et donc pour pouvoir garder le logement. Il faut éviter que des gens se séparant se retrouvent sur la rue dans ces moments déjà très difficiles.

Dans la plupart des cas, une période de deux ans s'avère suffisante pour que les époux bénéficiaires puissent procéder à la liquidation et au partage de leur communauté (active et passive), et notamment régler le sort du logement familial subventionné par l'État et du prêt hypothécaire y relatif.

Au cas où la continuation provisoire est accordée, la condition prévue sous l'article 20, point 2° (être « titulaire unique dudit prêt »), n'est évidemment pas à remplir par le bénéficiaire restant dans le logement, pendant toute la durée de cette période transitoire. Après expiration de cette période limitée à deux ans, le bénéficiaire restant dans le logement doit cependant être titulaire unique du prêt hypothécaire et avoir la pleine et exclusive propriété du logement s'il veut encore bénéficier d'une subvention d'intérêt.

La continuation provisoire est également possible dans l'hypothèse où un des conjoints reprend à lui seul le logement subventionné et le prêt hypothécaire y relatif au moment de la séparation.

Pour éviter tout litige, l'acte de liquidation devrait par la suite préciser lequel des conjoints aura à régler la part de l'aide au logement devant être restituée, le cas échéant, à l'État.

Pour pouvoir obtenir une continuation provisoire dans lesdits cas, il faut une demande écrite et motivée, à adresser au ministre du Logement.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État s'oppose formellement au libellé du paragraphe 1er pour insécurité juridique. Toutefois, il dit pouvoir se déclarer d'accord avec la suppression des termes « ou se sont modifiés ».

Concernant le paragraphe 2, le Conseil d'État renvoie aux considérations générales, pour demander, sous peine d'opposition formelle, d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre, en omettant le verbe « pouvoir ». En outre, le Conseil d'État demande de supprimer les termes « que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour toute autre cause », pour être superfétatoires, étant donné que, de toute façon, toutes les raisons de départ sont visées, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de n'en citer que quelques-unes, et ce de manière exemplative.

Par le biais d'un amendement parlementaire, le libellé de l'article sous rubrique est amendé à deux endroits :

- Au paragraphe 1er, la commission parlementaire a décidé de faire siennes les observations de la Haute Corporation et de supprimer, comme il fut proposé par le Conseil d'État, les termes « ou se sont modifiées ».

  Il convient de préciser que les auteurs du texte ont voulu viser par « se sont modifiées » l'hypothèse où un bénéficiaire remplit toujours toutes les conditions d'octroi d'une subvention d'intérêt, mais où ce bénéficiaire n'a cependant plus droit au même montant de l'aide mensuelle, mais seulement à un montant réduit de l'aide en raison d'une

circonstance ayant entraîné une réduction du montant de l'aide (p. ex. augmentation du revenu de la communauté domestique, seulement un au lieu de deux enfants à charge). Dans un tel cas, le bénéficiaire doit bien évidemment rembourser la part de l'aide mensuelle indûment touchée.

- À l'instar de l'article 18, alinéa 2, le paragraphe 2, alinéa 1er, de l'article sous rubrique fut amendé afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire sans limites du ministre, et donc d'encadrer davantage le pouvoir d'appréciation du ministre, qui est déjà clairement délimité dans le temps. C'est pourquoi les termes « toute autre cause » ont été supprimés, en précisant davantage ici les cas où une continuation provisoire (et donc temporaire) de l'aide est possible.

  En effet, « toutes les raisons de départ » ne sont pas admises, mais uniquement certaines circonstances graves bien particulières : par exemple lors d'une procédure de divorce ou lors d'une séparation. Les expériences de la pratique ont montré qu'à ce moment précis, beaucoup de ménages risquent de perdre leur logement si la subvention d'intérêt était arrêtée d'un coup. Dans la plupart de ces cas, une période de deux ans s'avère suffisante pour que les époux bénéficiaires puissent procéder à la liquidation et au partage de leur communauté (active et passive), et notamment régler le sort du logement familial subventionné par l'État et du prêt hypothécaire y relatif.

Article 24

Cet article vise les conditions principales d'octroi d'une prime d'amélioration et reprend ainsi l'essentiel des dispositions de l'article 12 de la loi précitée du 25 février 1979 et de l'article 21, alinéas 1er et 3, du règlement grand-ducal de 2011 sur la « prime d'amélioration de logements anciens ».

La prime d'amélioration de logements du parc immobilier existant est maintenue dans le texte de la loi, et peut être obtenue en cas de réalisation d'un des travaux d'amélioration énumérés à l'article 25.

De plus, un nouveau type de prime d'amélioration est introduit dans la législation, à savoir la « prime d'amélioration pour assainissement énergétique », qui constitue un supplément à l'aide financière accordée dans le cadre de la législation « *PRIMe House* », et plus particulièrement aux aides prévues par les articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Le libellé sous rubrique fut amendé par le biais d'un amendement gouvernemental en date du 20 mai 2022 suite à l'accord de la tripartite entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises (UEL) et les organisations syndicales LCGB et CGFP à l'issue des réunions du Comité de coordination tripartite des 22, 23 et 30 mars 2022 et signé le 31 mars 2022, qui prévoit notamment le renforcement du « *Topup social* » de la « *PRIMe House* » en étendant le nombre des ménages éligibles sera étendu jusqu'au revenu correspondant au niveau de vie médian (décile 5).

Le logement amélioré doit être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pour une période d'au moins 2 ans après la date d'achèvement des travaux, conformément à l'article 33 nouveau de la présente loi.

La prime d'amélioration - ou une tranche de celle-ci - ne sera virée par le ministère du Logement (SAL) qu'après présentation des factures acquittées - c'est-à-dire payées - relatives aux travaux réalisés.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer aux alinéas 2 et 3, phrases liminaires, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». Il donne à considérer que les conditions pour obtenir une prime d'amélioration sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

Quant aux points 2° des alinéas 2 et 3, le Conseil d'État renvoie à son observation formulée à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

En ce qui concerne les points 3° des alinéas 2 et 3, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Concernant l'alinéa 3, point 5°, le Conseil d'État s'interroge sur la plus-value normative des termes « et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022 » étant donné qu'il relève de l'évidence que les décisions d'octroi n'ont pas pu être accordées antérieurement à cette date. Il remarque que si l'intention est de prévoir un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une garantie de l'État, il conviendrait d'ajouter une telle disposition à l'article 51 initial (article 49 nouveau).

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin d'introduire la condition d'être majeur au libellé sous rubrique.

Lors de son examen de l'avis du Conseil d'État, la commission parlementaire décide de ne pas amender le libellé *in fine* de l'article 24, alinéa 3, point 5, afin de garder son caractère explicatif.

Article 25

Cet article vise les travaux éligibles et constitue une sorte de version actualisée des articles 21, alinéa 2, et 22 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Il contient notamment la liste des travaux éligibles pour l'obtention d'une prime d'amélioration visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de logements existants. Le remplacement des fenêtres ainsi que l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier sont nouveaux dans cette liste.

L'alinéa 2 prévoit la liste des travaux éligibles pour l'obtention de la nouvelle prime d'amélioration pour assainissement énergétique. Il s'agit de tous les travaux visés par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Comme cela fut le cas sous l'empire du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, le logement concerné doit disposer d'une ancienneté d'au moins 10 ans à partir de la date de première occupation du logement.

Le libellé sous rubrique fut amendé par le biais d'un amendement gouvernemental en date du 20 mai 2022 suite à l'accord de la tripartite entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises (UEL) et les organisations syndicales LCGB et CGFP à l'issue des réunions du Comité de coordination tripartite des 22, 23 et 30 mars 2022 et signé le 31 mars 2022, qui prévoit notamment le renforcement du « *Top-up social* » de la « *PRIMe House* » en portant le montant maximal de la prime d'amélioration à 100% (au lieu de 40%) de l'aide financière accordée dans le régime « *PRIMe House* » pour les travaux concernés.

Par conséquent, le tableau des paramètres de calcul de l'annexe VI du texte de loi est aussi modifié.

Article 26

Cet article vise le calcul de la prime d'amélioration et reprend en partie le libellé de l'article 23 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Au vu des expériences de la pratique, il est notamment jugé utile de modifier les modalités de calcul de l'aide. Dorénavant, la prime d'amélioration ne correspondra plus à un montant en euros plafonné à 30% du montant d'une facture hors TVA relative aux travaux d'amélioration, mais correspond à un pourcentage de la facture qui varie en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur, selon une nouvelle formule de calcul, avec une limite maximale fixée à 40% du montant des factures hors TVA relatives aux travaux éligibles. La nouvelle formule et les paramètres de calcul de l'aide sont prévus par l'annexe VI de la présente loi.

Pour les communautés domestiques avec un revenu plus élevé, le pourcentage du montant des factures relatives aux travaux d'amélioration pris en compte pour le calcul de la prime d'amélioration sera donc moindre que celui fixé pour les communautés domestiques avec des revenus plus faibles.

Il convient de préciser les factures qui peuvent dorénavant être prises en considération pour le calcul d'une prime d'amélioration. Uniquement une facture relative aux travaux d'amélioration éligibles, portant sur un montant d'au moins 500 € hors TVA et ayant été transmise au ministre endéans un délai de deux ans, peut être acceptée par le SAL. De plus, chaque facture recevable ne peut être considérée que pour une seule tranche de prime d'amélioration. En effet, il serait illogique et inéquitable de pouvoir utiliser la même facture pour plusieurs demandes différentes en obtention d'une tranche de prime d'amélioration.

Au cas où le demandeur a bénéficié d'une aide financière pour des travaux visés par les articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement, il pourra encore bénéficier d'une prime d'amélioration pour assainissement énergétique pouvant aller jusqu'à 40% de ladite aide financière obtenue dans le cadre de la «*PRIMe House*», si les conditions prévues par les articles 24, alinéa 3, sont remplies, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus par l'annexe VI de la présente loi.

De plus, le montant total de la prime d'amélioration pourra seulement être accordé dans la mesure où le « pot d'aides en capital », prévu à l'article 37 nouveau de la loi, et incluant les primes d'amélioration déjà accordées, n'a pas encore été épuisé par le demandeur. En effet, l'actuel « pot des primes d'amélioration » prévu à l'article 23 du règlement grand-ducal de 2001 est intégré dans le nouveau « pot d'aides en capital », tel que prévu à l'article 37 nouveau.

Article 27

Cet article vise la subvention d'intérêt en cas d'amélioration du logement.

Comme sous l'empire de l'ancienne législation sur les aides au logement, une subvention d'intérêt ne peut pas seulement être obtenue en cas de prêt hypothécaire contracté en vue de l'acquisition ou la construction d'un logement, mais aussi en vue de l'amélioration d'un logement. En effet, il convient de réduire la charge mensuelle des ménages à faible revenu qui investissent dans des travaux d'amélioration de leur logement.

Concernant la première condition, le Conseil d'État renvoie dans son avis, qui date du 20 juin 2023, à ses observations formulées à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

Quant à la condition relative au respect des conditions de revenu fixées à l'article 32 nouveau, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

La commission parlementaire décide, par le biais d'un amendement parlementaire, de réviser les montants prévus par l'article 27, alinéa 2, deuxième phrase, à la hausse afin de redresser un oubli lors du dépôt des amendements gouvernementaux du 22 juin 2023 et d'adapter les deux montants sous rubrique de manière analogue aux augmentations prévues par l'amendement gouvernemental 7 qui visait l'article 22 du texte de loi.

L'amendement sous rubrique est donc le pendant à la mesure socialement ciblée qui fut introduite par l'amendement gouvernemental 7 du 22 juin 2023. C'est la raison pour laquelle, dans le but de tenir mieux compte des enfants, le montant prévu par le texte initial auquel les communautés domestiques avec un ou plusieurs enfants à charge ont droit a été doublé. De plus, le montant maximal subventionnable a été plafonné à 280 000 euros (au lieu de 240 000 euros).

Il convient encore de préciser que bien que la prédite subvention d'intérêt est maintenant séparée dans deux sections différentes du chapitre 2 de la loi en projet - à savoir dans la section relative aux aides à l'accession à la propriété et dans la section relative aux aides à l'amélioration du logement (contrairement à la réglementation actuelle) - il est évident que le montant maximum à subventionner est plafonné à 280 000 euros pour l'ensemble des prêts hypothécaires contractés en vue de la construction, de l'acquisition et de l'amélioration du logement du demandeur de l'aide (et donc non cumulatif).

Article 28

Cet article 28 a trait à la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap.

Il prévoit une prime pour des aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance. Cette aide était auparavant prévue par l'article 13 de la loi précitée du 25 février 1979, et par les articles 32 à 37 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

L'aide n'est pas limitée aux seules personnes ayant un handicap physique, mais les personnes atteintes d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant, sont également visées.

La notion de « handicap » s'inspire ici de la définition française donnée à cette notion par l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles français, et suggérée par le Conseil d'État dans son avis du 12 mars 2019 concernant le projet de loi n°7346 portant sur l'accessibilité à tous les lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.

Comme pour l'assurance dépendance, il faut cependant que le demandeur - et bénéficiaire - soit la personne en situation de handicap, ou, si cette personne est incapable ou placée sous un régime de protection (tutelle, curatelle, sauvegarde de justice), son représentant légal, qui agit au nom et pour le compte de la personne en situation de handicap.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer au paragraphe 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». En effet, les conditions pour obtenir une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap sont clairement déterminées à l'article sous examen, de sorte que tout pouvoir d'appréciation sans limites du ministre est à exclure en l'espèce.

En second lieu, la Haute Corporation remarque que le paragraphe 2 n'est dès lors pas en phase avec les articles 30 et 34 auxquels il renvoie. Ainsi, dans un souci de cohérence interne, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 2, point 1°, pour insécurité juridique.

En outre, le Conseil d'État note que selon l'article 32 nouveau, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ne sont pas considérés pour le calcul de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap. Dans ce contexte, le Conseil renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote

constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de compléter la définition de « handicap » en la rendant conforme avec la définition de « personne handicapée » prévue par l'article 1er de la Convention relative aux droits des personnes handicapées du 13 décembre 2006, transposée en droit luxembourgeois par une loi du 28 juillet 2011 portant approbation de cette Convention (publiée au Mémorial A0169 du 9 août 2011).

En outre, la condition que le logement du demandeur doit disposer d'un numéro cadastral propre fut introduite dans le libellé de l'article sous vigueur.

Article 29

Cet article vise les aménagements spéciaux éligibles. À cette fin, il reprend la liste des aménagements éligibles prévue par l'article 36 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, tout en l'adaptant aux besoins actuels de personnes en situation de handicap.

Article 30 initial[1] (article supprimé)

L'article 30 initial visait la condition de revenu et reproduit une partie des dispositions de l'article 34 règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011 relatif à la condition de revenu.

Article 31 initial (article supprimé)

Cet article visait les aménagements réalisés dans un logement pris en location et reprenait l'essentiel de l'article 35 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations du Conseil d'État qu'il a émises dans son avis du 20 juin 2023 et de supprimer l'article sous rubrique.

Article 30 nouveau (Article 32 initial)

Cet article vise le calcul et plafond de la prime. La prime est calculée à l'aide d'une nouvelle formule et de paramètres de calcul qui tiennent compte du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur, tels que prévus à l'annexe VII de la présente loi.

[1] Par voie d'amendement gouvernemental en date du 5 juillet 2023, l'article 30 initial fut supprimé. Il est à remarquer qu'au vu de la nouvelle formulation de l'article 28, paragraphe 2, alinéa 1er, point 1°, pour le mettre en phase avec l'article 32 nouveau (article 34 ancien), l'article 30 devient superfétatoire, et est partant à supprimer.
Par conséquent, la numérotation des articles subséquents et les références y relatives sont adaptées, y compris suite à la suppression de l'article 31 telle que suggérée par le Conseil d'État.

L'essentiel de la disposition de l'article 37, alinéa 1, du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011 a été inséré dans le présent article. Toutefois, la somme totale de l'aide financière a été augmentée de 15 000 à 20 000 euros.

Comme la situation d'une personne en situation de handicap peut s'aggraver au fil du temps et rendre nécessaire des aménagements supplémentaires (non pris en charge par l'assurance-dépendance), il convient de rendre possible le paiement par tranches, comme c'est prévu pour d'autres aides prévues par la présente loi, mais limité ici à un seul logement, dans lequel la personne en situation de handicap doit habiter.

Article 31 nouveau (Article 33 initial)

L'article sous rubrique détermine les conditions d'obtention de la prime de création d'un logement intégré.

En vue de promouvoir une meilleure utilisation des terrains à bâtir disponibles (par une augmentation de l'espace dédié à l'habitation, et donc une meilleure densification), il est proposé de mettre en place une prime de création d'un logement intégré en cas de transformation d'une maison unifamiliale de manière à créer une nouvelle unité d'habitation autonome sur la même parcelle cadastrale située en zone à vocation résidentielle.

Pour que l'aide puisse être accordée, le demandeur doit notamment avoir préalablement obtenu une autorisation de bâtir du bourgmestre territorialement compétent pour pouvoir réaliser ladite transformation. De plus, le demandeur ne doit bien évidemment avoir aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger (donc ne pas être propriétaire d'un autre logement situé sur une autre parcelle cadastrale). De même, il était initialement prévu que chacune des 2 unités d'habitation - le logement principal et le logement intégré - devrait avoir un accès individuel à partir d'un espace de circulation collectif ou un accès direct depuis l'extérieur.

Pour éviter des abus, il est jugé utile de prévoir une condition d'habitation principale et permanente minimale, comme c'est également prévu pour la plupart des autres aides individuelles au logement. Le bénéficiaire de la prime doit au moins habiter d'une manière ininterrompue de deux ans dans une des deux unités d'habitation immédiatement après la fin des travaux de transformation. La prime peut déjà être demandée durant les travaux de transformation, mais elle ne pourra cependant être accordée qu'après la fin de ces travaux, donc après la création du logement intégré. En effet, une des conditions d'octroi de l'aide n'est remplie que si le demandeur commence à habiter dans une des deux unités d'habitation après les travaux.

La prime était initialement fixée à 10.000 euros pour toute transformation créant un logement intégré, donc une nouvelle unité d'habitation autonome.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État, en renvoyant aux considérations générales concernant l'encadrement du pouvoir d'appréciation du ministre dans une matière réservée à la loi, demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer à l'alinéa 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». En effet, les conditions pour obtenir une prime de création d'un logement intégré sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

Finalement, concernant les points 3° et 4° de l'alinéa 2, le Conseil d'État s'interrogeait si ceux-ci sont en phase avec la définition du « logement intégré » retenue par le Tribunal administratif et à laquelle les auteurs se réfèrent au commentaire portant sur l'article 2, point 5°, en ce que celle-ci prévoit que le logement intégré « ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal » et « qu'un logement intégré n'est pas assimilé à un logement-unité d'habitation ». En effet, selon cette définition, le logement intégré n'est pas à assimiler à un logement d'unité habitation. Dans ce contexte, le Conseil d'État renvoie à son opposition formelle formulée à l'égard de l'article 2, points 2° et 4°, tout en exigeant que les dispositions des points 3° et 4° de l'alinéa sous examen soient en phase avec la définition de la notion de « logement intégré » qui sera insérée dans la loi en projet.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir que le demandeur d'une aide sous forme de prime de création d'un logement intégré soit une personne physique majeure.

De plus, au vu du paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction, la prime sous rubrique est augmentée de 10.000 à 20.000 euros, et ceci pour tous les logements intégrés dont la première occupation a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi et qui auront été achevés avant le 31 décembre 2026.

Le libellé de cet article est modifié à deux endroits par le biais d'un amendement parlementaire :

- La suppression du point 4° initial s'imposait par un souci de cohérence interne, vu que le libellé tel qu'il était prévu dans le texte initial n'était pas en phase avec la notion de « logement intégré » telle que définie par l'article 2, point 10° nouveau.

- À l'instar du point 4° initial, il convenait, dans un souci de cohérence, d'harmoniser la terminologie employée dans le texte de loi. C'est la raison pour laquelle le point 4° nouveau était amendé afin d'être en phase avec la notion de « logement intégré » telle que définie par l'article 3, point 10° nouveau.

Article 32 nouveau (Article 34 initial)

Cet article vise le revenu net, notamment en déterminant le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt. L'article reprend une partie des dispositions prévues par l'article 3 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, qui est relatif au revenu à prendre en considération pour le calcul de certaines aides, tout en y apportant des modifications au vu des expériences constatées dans la pratique.

Dans le cadre de la réforme des aides individuelles au logement, il convient de simplifier et d'harmoniser les dispositions relatives au revenu qui existent à l'heure actuelle pour les différentes aides, afin de rendre le système plus cohérent pour l'avenir.

C’est la raison pour laquelle le revenu pris en considération est d’une manière générale le revenu net pour lequel les transferts sociaux, notamment les allocations familiales, ne sont pas pris en considération.

Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d’État note que, selon le paragraphe 1er, alinéa 1er, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ne sont pas considérés pour le calcul des primes d’accession à la propriété, des primes d’amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d’intérêt. Le Conseil renvoie à ses observations formulées à l’égard de l’article 3, paragraphe 2, point 5° et à sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel y exprimée.

La commission parlementaire décide d’amender le libellé de l’article 32 nouveau en le modifiant intégralement :

- Au paragraphe 1er, les alinéas 1er et 2 (anciens alinéas 3 et 4 du paragraphe 3) sont regroupés afin de former un seul alinéa. De même, à l’instar de l’article 3, paragraphe 2, point 6° nouveau, la partie de phrase « à l’exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, » est supprimée afin d’éviter toute inégalité de traitement.

- Le paragraphe 2, alinéa 2, fut amendé dans le but de le clarifier à l’instar du libellé du paragraphe 3, qui fut précisé par voie d’amendement gouvernemental du 22 juin 2023.

- Au paragraphe 3, alinéa 1er, la référence à l’article 28 fut introduite dans l’objectif d’apporter plus de précisions au texte de loi.

  En ce qui concerne les alinéas 3, 4 et 5 initiaux du paragraphe 3, il a été jugé utile de séparer le paragraphe 3 en deux paragraphes distincts pour garantir une meilleure lisibilité du texte.

  Ainsi, les anciens alinéas 3, 4 et 5 du paragraphe 3 forment le paragraphe 4 nouveau. De cette manière, le paragraphe 3 vise les aides reprises sous l’article 24, alinéa 1er, point 1°, et sous l’article 28, et le paragraphe 4 nouveau vise l’aide reprise sous l’article 24, alinéa 1er, point 2°.

  Suite à cet amendement, les paragraphes suivants ont été renumérotés.

  Il est introduit un nouvel alinéa 3 au paragraphe qui s’impose suite à la scission du paragraphe 3 initial et constitue le corrélatif au libellé du paragraphe 4 nouveau.

- Quant au nouveau paragraphe 4, les anciens alinéas 3 et 4 du paragraphe 3 sont combinés et forment l'alinéa 1er du paragraphe 4 nouveau afin de rendre le texte plus lisible.

- À l'alinéa 1er nouveau, deuxième phrase, le renvoi à la décision d'octroi prévue à la première phrase de l'alinéa fut adapté.

- Suite à l'introduction du nouvel alinéa 3 à l'endroit du paragraphe 3 qui vise - à côté de la prime d'amélioration visée par l'article 24, alinéa 1er, point 1° - la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une modification du libellé de l'alinéa 2 s'imposait afin de biffer les conditions liées à la prédite condition.

Au regard à la réserve de sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel soulevée par le Conseil d'État dans son avis du 20 juin 2023 à l'endroit des articles 16, paragraphe 2, point 4° ; 20, point 4° ; 24, alinéas 2, point 4°, et 3, point 4°; 27, alinéa 2 ; 28, paragraphe 2, alinéa 1er, point 1° ; 34 nouveau (36 initial), paragraphes 2, alinéa 2, et 3, alinéa 1er, qui renvoient tous à l'article 32 nouveau (34 initial), il convient de noter que le libellé de cet article 32 nouveau (34 initial) a été amendé afin que la Haute Corporation puisse lever ses oppositions formelles émises aux endroits susmentionnés.

Article 33 nouveau (Article 35 initial)

Cet article détermine pour les différentes primes et subventions les conditions de l'habitation principale et permanente. Il reprend l'essentiel des dispositions du paragraphe 1er de l'article 8 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

En cas d'octroi d'une aide, le bénéficiaire s'engage à occuper effectivement et personnellement le logement acquis et/ou amélioré endéans un certain délai, et pour une période continue telle que déterminée par la loi pour l'aide afférente.

Paragraphe 1er

La prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne sont liées à une condition de durée d'habitation minimale.

Au vu des expériences de la pratique - de plus en plus de ménages ne pouvant plus respecter la condition de 10 ans et au vu du montant relativement peu élevé des primes par rapport aux prix de vente des logements sur le marché privé à l'heure actuelle -, il est cependant jugé utile et approprié de réduire la durée d'habitation minimale de 10 à 2 ans.

Une durée d'habitation minimale est également prévue pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré et la subvention d'intérêt. Elle est également fixée à 2 ans, ce qui est jugé suffisant, car les travaux d'amélioration et de transformation entrepris

ne sont pas seulement bénéfiques aux personnes qui y habitent actuellement, mais également aux habitants futurs du ou des logements concernés.

Pour la prime d'amélioration, il peut y avoir 2 situations. Si le bénéficiaire habite dans le logement durant les travaux d'amélioration, le délai de deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide. Lorsque le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant ces travaux, le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où il commencera à occuper le logement en question après la fin des travaux.

En cas d'octroi d'une subvention d'intérêt, la condition doit également être respectée par le bénéficiaire après ce délai minimum d'habitation consécutive de deux ans, et ceci aussi longtemps que l'aide mensuelle lui est payée, sinon l'aide est à rembourser pour la période indûment touchée.

Le texte prévoit donc un délai minimum d'habitation *uniforme* de 2 ans pour toutes ces aides. Il y aura ainsi une certaine cohérence entre la plupart des aides individuelles au logement avec les dispositions actuelles relatives au crédit d'impôt sur les actes notariés (« *Bëllegen Akt* ») ou à la TVA-logement.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'État constate que le paragraphe 1er, point 2°, ne prévoit cependant que la situation où le délai de deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide et ne couvre pas de manière explicite la situation visée par les auteurs au commentaire des articles.

Concernant toujours le point 2°, le Conseil d'État constate que dans la mesure où les travaux d'aménagement ont été réalisés avant l'introduction de la demande en vue de l'obtention des primes respectives, le délai exigé en termes d'habitation principale et permanente se prolongera nécessairement au-delà des deux ans qui sont exigés par l'article sous examen dans le cas où le demandeur occupe déjà l'habitation depuis l'achèvement des travaux jusqu'à la date de décision d'octroi de la prime.

Le libellé de l'article est amendé par voie d'amendement parlementaire afin de de compléter le paragraphe 1er par une nouvelle phrase au point 2 qui introduit de manière explicite le cas de figure dans lequel le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant les travaux.

Paragraphe 2

Au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 1er ne peut pas être respectée par le bénéficiaire de l'aide (p. ex. en cas de nouvelle construction ou d'acquisition d'un logement antérieurement habité), celui-ci dispose encore d'un délai supplémentaire d'un an, c'est-à-dire il doit donc commencer à habiter dans le logement en question au plus tard trois ans après le jour de la décision d'octroi de l'aide par le ministre. De plus, le bénéficiaire de l'aide doit habiter dans le logement pour une durée minimale de deux ans.

Le ministre du Logement dispose cependant encore de la possibilité d'accorder une dispense d'habitation après ce délai, en cas de demande motivée, comme prévu par l'article 36 nouveau, paragraphe 2.

À l'égard du paragraphe 2, le Conseil d'État se demande si la prolongation du délai y prévu dépend de la seule volonté du demandeur de l'aide. Dans la négative, le Conseil d'État recommande aux auteurs de s'inspirer de l'article 45 initial, alinéa 2, et d'apporter les précisions souhaitées y prévues.

En ce qui concerne l'article 33 nouveau (article 35 initial), paragraphe 2, la commission parlementaire note qu'il s'agit d'une reprise d'une disposition actuellement en vigueur et décide de ne pas amender le libellé dudit paragraphe.

Paragraphe 3

La condition d'habitation principale et permanente est respectée si le demandeur est inscrit à l'adresse du logement pendant le délai prescrit par le texte légal respectif. L'inscription au RNPP est considérée comme une « *source exacte* » si ces données ont été confirmées par le demandeur. Dans une telle hypothèse, le demandeur ne doit désormais plus produire de pièce justificative pour prouver cette condition. En effet, conformément à la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, les administrations et services de l'État qui ont accès au RNPP (voir article 51 nouveau, alinéa 2, de la présente loi) ne peuvent - en principe - plus exiger la production de certificats relatifs à des données qualifiées d'exactes, c'est-à-dire des données inscrites sur le registre national sur base de pièces justificatives.

Ce RNPP, qui regroupe toutes les données relatives à l'identification des personnes physiques (résidentes ou non) en contact avec une administration luxembourgeoise, a pour objectif de garantir l'exactitude des données enregistrées, sur base de pièces justificatives, et de permettre aux administrations un accès à des données exactes et actualisées. Il permet des avancées importantes en matière de simplification administrative. Les services et administrations ayant accès à ce registre ne peuvent en principe plus exiger la production de certificats censés attester l'exactitude de données personnelles qualifiées d'exactes.

Toute personne identifiée au RNPP a le droit de consulter les données personnelles qui la concernent. Si les données communiquées se révèlent être incomplètes ou inexactes, la personne concernée peut en demander la rectification ou la mise à jour.

Article 34 nouveau (Article 36 initial)

Cet article qui vise la location et le recueilli par solidarité reprend l'essentiel de l'article 14 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État recommande de supprimer les termes « par écrit » à l'endroit du paragraphe 2, alinéa 1er, point 1°.

Quant au paragraphe 2, point 1°, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote

constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

L'article sous rubrique est amendé à plusieurs endroits par le biais d'un amendement parlementaire :

- A l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 6° nouveau, donc afin d'éviter toute inégalité de traitement, la partie de phrase concernant des occupants ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou le bénéficiaire est supprimée au paragraphe 2, alinéa 1er, point 1°, au paragraphe 2, alinéa 2 et au paragraphe 3, alinéa 1er. En effet, la non-prise en compte des revenus des occupants ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou le bénéficiaire constitue une différence de traitement non adéquate.

- Afin d'apporter plus de précisions au texte de loi en projet, il est proposé d'insérer les termes « à l'article 32, paragraphe 1er » après les termes « Par dérogation ».

Article 35 nouveau (Article 37 initial)

Cet article prévoit les dispositions générales relatives au remboursement d'une ou de plusieurs aides prévues par la présente loi.

Paragraphe 1er

En cas d'acquisition d'un logement, un délai minimum d'habitation de 2 ans est à respecter pour les aides en capital, notamment pour la prime d'accession à la propriété et pour la prime d'épargne. L'obligation de remboursement est déclenchée dans la mesure où le bénéficiaire ou une des personnes bénéficiaires d'une telle prime cesse de faire partie, avant l'expiration du délai de deux ans, de la communauté domestique pour lequel le logement subventionné est l'habitation principale et permanente.

Aucun montant de la prime d'accession à la propriété ou de la prime d'épargne n'est à rembourser si le bénéficiaire a habité pendant au moins deux ans dans le logement.
Afin de limiter l'abus ou la spéculation, chacune des aides à l'accession à la propriété ou à l'amélioration du logement - donc également la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré et la subvention d'intérêt - sera dorénavant intégralement à rembourser si le bénéficiaire de l'aide n'habite pas le logement pendant une durée ininterrompue d'au moins deux ans consécutivement à partir de la date où a débuté l'occupation du logement par le bénéficiaire.

En cas de décès du bénéficiaire avant le délai prévu pour l'aide, le ou les héritiers ne doivent plus rembourser l'aide, ou une part de celle-ci.

Paragraphe 2

Toute aide prévue par la présente loi - donc peu importe si une des aides à la location ou aides à la propriété d'un logement - qui a été indûment touchée (p. ex. en cas de non-respect de l'obligation d'information spontanée, une fausse indication sur la demande ou sur une pièce justificative y afférente, omission de signaler au ministre un changement influençant le montant d'une aide au logement) doit être remboursée par le bénéficiaire à l'État, sans aucune possibilité de dispense.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État constate que le paragraphe 2, tout en précisant que les aides doivent être remboursées dans leur intégralité, se recoupe avec l'article 46 nouveau (48 ancien), paragraphe 2. Le Conseil d'État note encore que les articles 35 nouveau (37 ancien), 36 nouveau (38 ancien), 46 nouveau (48 ancien) et 53 nouveau (56 ancien) portent tous sur le remboursement des aides visées par le projet de loi sous avis. Dans un souci de simplification et de clarté du texte, le Conseil d'État recommande fortement de revoir ces articles et de les regrouper le cas échéant.

Dans un souci de simplification et de clarté du texte, la commission parlementaire décide de regrouper dans la mesure du possible les dispositions sur le remboursement des aides. C'est pourquoi l'article sous rubrique fut amendé en supprimant le libellé du paragraphe 2 et en l'intégrant au libellé de l'article 53 nouveau, paragraphe 1er.

Suite à cet amendement, la subdivision de l'article 35 nouveau en paragraphes n'est plus nécessaire. Les références y relatives sont donc adaptées (article 36 nouveau, paragraphe 1er).

Article 36 nouveau (Article 38 initial)

Cet article vise la dispense de remboursement et la dispense d'habitation et reprend l'essentiel de l'article 9 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, qui prévoit la possibilité d'une dispense de remboursement respectivement de la condition d'habitation.

Paragraphe 1er

Comme dans le passé, le ministre du Logement peut, sur demande motivée et sur avis de la Commission, accorder une dispense totale ou partielle de remboursement des primes ou d'une subvention d'intérêt. Le texte prévoit explicitement qu'une dispense est possible pour des raisons de santé (p. ex. maladie grave d'un des bénéficiaires, dûment constatée par un certificat médical) ou pour des raisons familiales (p. ex. décès d'un époux ou d'un enfant) ou financières (p. ex. perte d'emploi, revenu minime, etc.), ou pour un cas de force majeure.

Paragraphe 2

Une dispense d'habitation temporaire pour une durée maximale de deux ans est seulement possible dans les cas où le bénéficiaire en fait la demande avant qu'il parte du logement

subventionné. En effet, dans la pratique actuelle, le Service des aides au logement et la Commission en matière d'aides individuelles au logement sont souvent mis devant le fait accompli, respectivement le Service constate par hasard, lors d'un contrôle ponctuel ou lors du réexamen du dossier, qu'un bénéficiaire est sorti du logement sans l'avertir, alors qu'il s'est engagé lors de la signature de la demande d'une aide au logement d'y habiter pendant deux ans au moins.

Exemples où une dispense d'habitation temporaire peut être accordée :

1) transformation ou rénovation substantielle du logement d'une telle ampleur que le bénéficiaire doit sortir du logement pendant la durée des travaux;
2) départ à l'étranger pour raison professionnelle;
3) lorsqu'une personne sort de son logement pour vivre chez sa copine respectivement son copain.

Dans les deux derniers cas, il est possible de mettre en location le logement durant le délai dispensé, ceci pour éviter que le logement soit vacant pendant l'absence du bénéficiaire. Pendant toute la période dispensée d'habitation, l'aide est évidemment arrêtée, sauf dans le premier cas. En effet, dans la pratique, il s'est montré que beaucoup de ménages à faible revenu réalisant des travaux de transformation ou de rénovation du logement (par exemple pour cause de moisissures) n'ont plus les moyens financiers nécessaires pour supporter par exemple l'arrêt temporaire de la subvention d'intérêt pendant la durée des travaux, car ils devraient alors supporter l'intégralité du taux d'intérêt débiteur . Des difficultés sérieuses de paiement des mensualités du prêt hypothécaire en seraient la conséquence.

Le ministre peut, sur demande motivée, également accorder une dispense d'habitation temporaire dans l'hypothèse où le délai de 3 ans prévu à l'article 33 nouveau, paragraphe 2, ne peut pas être respecté par le bénéficiaire pour un cas de force majeure, par exemple. Dans ce cas, la condition de demande préalable ne doit évidemment pas être remplie.

Article 37 nouveau (Article 39 initial)

Les dispositions spéciales prévues par l'article 37 nouveau concernent les primes en capital prévues par les articles 16 à 18 et 24 à 26, donc en l'occurrence:

a) la prime d'accession à la propriété,
b) la prime d'épargne, et
c) la prime d'amélioration.

Le texte prévoit pour chaque personne bénéficiaire un » *pot d'aides en capital* »: le montant total des aides accordées sous forme desdites 3 primes, lesquelles pouvant concerner plusieurs logements (subséquents, mais pas nécessairement acquis l'un après l'autre), ne peut dépasser la limite maximale fixée à 35.000 euros par personne bénéficiaire.

Chaque aide en capital touchée, y compris celles déjà accordées sous l'empire de la législation actuelle de 1979, sera imputée sur ce « *pot* » jusqu'à ce que le plafond de 35.000 euros soit atteint:

- un montant *remboursé* par le bénéficiaire (p. ex. si une prime était indûment touchée) ne sera pas imputé sur un *pot d'aides en capital*: ce montant remboursé sera alors de nouveau rajouté au solde disponible;
- un montant *dispensé* (donc non remboursé) est imputé sur le solde disponible.

La demande d'aide introduite est toujours calculée sur base de la composition de la communauté domestique et de la situation financière du demandeur. L'aide est accordée à la communauté domestique, mais toujours via un seul virement - donc un seul paiement pour tous les bénéficiaires de l'aide - sur le compte qui est indiqué sur le formulaire de demande signée conjointement par les demandeurs.

Toutefois, pour le calcul du solde restant du « *pot »* pour chacun des bénéficiaires, la prime calculée pour la communauté domestique composée sera toujours répartie à parts égales - donc moitié-moitié dans le cas d'un couple demandeur - entre les demandeurs bénéficiaires. La part de prime de chacun des deux demandeurs est donc imputée sur le « *pot d'aides en capital »* de chacune des deux personnes bénéficiaires.

Dans le cas où le solde du « *pot* » d'un des demandeurs est insuffisant pour pouvoir accorder sa part de prime, que ce soit partiellement ou dans son intégralité, ladite part ne pourra alors être accordée que jusqu'à concurrence du solde encore disponible de ce demandeur. Ainsi, l'aide totale pouvant être accordée à la communauté domestique du couple se verra réduite.

Article 38 nouveau (Article 40 initial)

L'article 38 nouveau vise les conditions principales d'octroi d'une garantie de l'État pour un prêt climatique.

Cet article et les articles subséquents concernent les aides à l'assainissement énergétique d'un logement, qui sont actuellement prévues par la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, dont le texte est inséré dans le cadre de la présente loi, tout en l'adaptant sur certains points afin d'assurer une harmonisation de la terminologie dorénavant employée et en vue d'une meilleure cohérence des différentes dispositions relatives aux aides prévues par la présente loi.

En effet, comme un objectif majeur de la présente loi en projet est de regrouper dans un seul et même texte de loi toutes les aides individuelles au logement prévues par plusieurs lois différentes, il est évident que certaines dispositions actuellement encore contenues dans ces lois n'ont pas été reprises dans le présent texte, en l'occurrence celles qui ont été jugées inutiles ou qui sont similaires avec des dispositions générales prévues par le présent texte, et donc pour éviter des reproductions textuelles.

Le présent article prévoit les conditions qui doivent être remplies cumulativement par l'emprunteur pour pouvoir obtenir une garantie de l'État pour un prêt climatique contracté uniquement en vue de la réalisation d'une ou plusieurs mesures d'assainissement d'un logement, ou de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques au sens de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion

de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Un simple accord de principe émis de la part du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions et portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue par les articles 4 ou 5 de ladite loi de 2016 sera dorénavant requis pour l'obtention d'une garantie de l'État. La loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques exige à cet égard encore une décision d'octroi d'une telle aide financière. Or, comme l'aide financière du ministre de l'Environnement ne pourra cependant être accordée qu'après l'achèvement des travaux, elle n'est donc pas encore accordée au moment d'une demande en obtention d'une garantie l'État pour un prêt climatique. Par conséquent, il convient d'adapter le texte sur ce point.

La garantie étatique ne peut évidemment être accordée que pour un seul prêt. Par conséquent, en cas de demande d'une garantie pour un 2e prêt, une nouvelle garantie étatique ne pourra être accordée qu'après que le 1er prêt a été préalablement soldé.

Toutes les personnes physiques qui sont propriétaires d'un logement sont éligibles à l'octroi d'une aide sous forme de garantie de l'État en cas de conclusion d'un prêt pour l'assainissement ou pour l'équipement de leur logement. Il convient de préciser que cela inclut les personnes qui sont emphytéotes du terrain sur lequel est construit leur logement et propriétaires de la construction.

Le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur de la garantie de l'État. Cette condition est différente de celle prévue pour l'obtention d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique, qui prévoit une condition d'habitation similaire à celle prévue pour le prêt climatique à taux réduit prévu à l'actuel article 3 de la loi de 2016: une occupation par un tiers (en cas de location) est ainsi permise pour l'octroi d'une subvention d'intérêt pour assainissement énergétique.

Au cas où les conditions sont remplies, la garantie étatique sera accordée par le ministre à l'emprunteur du prêt.

Une convention doit obligatoirement avoir été conclue entre la banque - qui accorde le prêt au demandeur - et l'État, comme c'est également le cas pour la loi actuelle de 2016 concernant les prêts climatiques à taux zéro, pour préciser les modalités (de fonctionnement et de déboursement) relatives au prêt climatique ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie étatique par l'établissement de crédit (p. ex. appel à la garantie uniquement possible après certaines démarches engagées par la banque pour régulariser un défaut de paiement du bénéficiaire).

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé de l'alinéa 1er, point 5°, est complété afin d'y prévoir comme condition pour l'obtention d'une garantie étatique que le demandeur/emprunteur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est demandée.

L'article sous rubrique est aussi modifié par voie d'amendement gouvernemental afin de prévoir également expressément dans la disposition relative aux conditions principales d'octroi

d'une garantie de l'État pour un prêt climatique la condition pour le demandeur d'être majeur au moment de l'introduction de la demande ainsi que la condition que le logement doit disposer d'une désignation cadastrale propre.

Article 39 nouveau (Article 41 initial)

Le prêt doit être garanti par une hypothèque inscrite en faveur de l'établissement de crédit de sorte à réduire le risque d'appel à la garantie étatique par la banque.

Article 40 nouveau (Article 42 initial)

Cet article prévoit le montant maximal de l'aide étatique, ainsi que la durée maximale de la garantie.

En cas d'octroi de l'aide, le prêt est garanti par l'État, avec toutefois une limite légale de la garantie fixée à 50.000 euros.

La garantie de l'État prend évidemment fin en cas de remboursement total du prêt climatique.

Comme l'État est garant d'un prêt, afin de contrôler si les conditions de l'aide sont toujours remplies, il est légitime d'exiger que l'établissement de crédit transmette chaque année au ministre des informations bancaires, et plus précisément le solde restant dû du prêt garanti par l'État. Il semble également justifié que la banque informe l'État - dans les meilleurs délais possibles - en cas de remboursement intégral du prêt climatique.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir *expressis verbis* dans le texte légal, comme dans la convention à conclure avec les établissements de crédit intéressés, que l'établissement de crédit peut encore faire appel à la garantie de l'État après l'écoulement du délai de 15 ans prévu à l'article 42 nouveau, mais sous la condition que l'intention de faire appel à la garantie ait été notifiée par l'établissement de crédit au ministre avant l'échéance du délai de 15 ans, donc endéans ce délai. Dans ce cas précis, l'établissement de crédit peut faire appel à la garantie jusqu'au dernier jour où ses démarches en vue de régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur prennent fin.

Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/0.

Article 41 nouveau (Article 43 initial)

Cet article vise la limite de la garantie et l'appel à la garantie. Au cas où une garantie de l'État est accordée sur base d'une déclaration inexacte ou incomplète, il semble normal que l'État puisse se retourner contre le ou les responsables de ce fait, que ce soit l'établissement de crédit (qui a introduit la demande) ou le bénéficiaire (l'emprunteur qui a contracté le prêt) lui-même. En effet, il se pourrait que la banque soit responsable d'une déclaration inexacte dans un dossier donné.

Pour l'hypothèse d'un appel à la garantie, l'article 41 nouveau prévoit une disposition similaire à celle prévue par l'article 15.

Article 42 nouveau (Article 44 initial)

Cet article prévoit les conditions d'octroi de la subvention d'intérêt pour prêt climatique.

À côté de la subvention d'intérêt prévue par les articles 19 et 27, il est également possible d'obtenir une aide mensuelle en cas de prêt contracté pour réaliser un ou plusieurs investissements visés par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour les personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables dans le domaine du logement. Un logement dont la consommation d'énergie peut être réduite devient de plus en plus intéressant, tant pour les consommateurs que pour l'environnement. Or, vouloir réduire le taux de consommation d'énergie d'un logement nécessite dans la plupart des cas des investissements financiers substantiels que des ménages à faible revenu ou avec des enfants à charge ne sont que rarement capables de réaliser de leurs propres moyens. Par conséquent, ils se trouvent contraints d'avoir recours à un prêt hypothécaire. Pour soutenir les personnes à réaliser les travaux qui s'imposent pour assainir sur le plan énergétique leur logement, il convient de les faire bénéficier d'une subvention d'intérêt de sorte qu'elles n'aient pas à supporter l'intégralité de la charge mensuelle relative au remboursement d'un tel prêt hypothécaire. Le prêt hypothécaire contracté dans ce contexte peut être pris en considération jusqu'à un plafond de 100.000 € sur une période maximale de 15 ans.

Le texte proposé ne prévoit pas de condition de revenu, car il s'agit d'une adaptation du « *prêt à taux réduit* » actuel, pour lequel il n'y a pas de condition de revenu.

L'octroi de la subvention d'intérêt ne peut intervenir que sous la condition de l'obtention préalable d'une aide prévue conformément aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé à 1,5%, sans pouvoir évidemment dépasser le taux réel du prêt. Lorsque les taux d'intérêt des prêts sont à un très bas niveau, la partie du prêt concerné est ainsi à taux zéro dans la majorité des cas.

Comme pour le « prêt climatique à taux réduit » à l'heure actuelle, le montant total du prêt pris en considération est plafonné à 100.000 euros par logement, sur une période maximale de 180 mois. La somme totale de la subvention d'intérêt accordée ne peut dépasser le seuil de 10% du montant principal du prêt, donc en l'occurrence un maximum de 10.000 euros.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir également expressément dans la disposition relative aux conditions principales d'octroi d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique la condition pour le demandeur d'être majeur au jour de l'introduction de la demande ainsi que la condition que le logement doit disposer d'une désignation cadastrale propre.

Article 43 nouveau (Article 45 initial)

Cet article vise la condition d'habitation principale et permanente. Au plus tard trois ans après le début des travaux d'assainissement énergétique, le logement en question doit être habité par le demandeur respectivement par un tiers locataire qui occupe ledit logement. Ce délai de trois ans peut, le cas échéant, être prolongé pour une durée maximale de deux ans, en cas de demande dûment motivée auprès du ministre du Logement.

Il n'y a ici pas de délai minimum d'habitation principale et permanente à respecter. L'aide sera cependant uniquement accordée pour la période où le logement est occupé à usage d'habitation par le bénéficiaire ou un tiers.

L'accomplissement de la condition d'habitation peut, par exemple, être établi par un certificat de résidence de l'occupant du logement en cause (si adresse non confirmée dans le RNPP), par une copie d'un contrat de bail du tiers occupant ou par tout autre document prouvant qu'une personne physique y habite.

Article 44 nouveau (Article 46 initial)

Cet article vise le calcul et les modalités relatives à la subvention d'intérêt. L'aide sous forme de subvention d'intérêt peut uniquement être accordée après présentation d'une preuve que le demandeur s'est vu accorder une aide étatique dans le cadre de la « *PRIMe House* », et plus précisément une aide prévue par les articles 4 et 5 de prédite loi du 23 décembre 2016: le simple accord du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions sera considéré comme suffisant, même si le montant de l'aide accordée n'a pas encore été viré sur le compte du demandeur.

De plus, vu le délai entre le début des travaux et la décision d'octroi du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, la subvention d'intérêt pourra être accordée avec effet rétroactif jusqu'à 18 mois à partir de la date d'introduction de la demande, si les conditions d'octroi étaient déjà remplies antérieurement.

Article 45 nouveau (Article 47 initial)

Cet article vise la demande en obtention d'une aide individuelle au logement. Toute demande en obtention d'une ou de plusieurs aides au logement prévues par la présente loi est à présenter moyennant un formulaire spécifique - adapté à l'aide demandée - mis à disposition des intéressés par les services du ministère du Logement, et principalement par le Service des aides au logement. Les formulaires de demande peuvent également être téléchargés via le site internet du ministère du Logement, ou retirés dans les locaux du SAL. Aucun autre formulaire de demande qui est élaboré par un autre organisme (p. ex. établissement de crédit) ne sera admis.

Pour éviter tout risque de prescription, le demandeur doit cocher clairement sur le formulaire de demande la ou les aides au logement dont il entend bénéficier.

Il faut que le demandeur dispose d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de l'introduction de la demande, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration - et d'un numéro d'identification national (inscription au registre principal du RNPP) pour pouvoir prétendre à une aide au logement dans le cadre de la présente loi, et donc pour que la demande en obtention d'une aide soit recevable.

Suite à l'introduction d'une demande, le ministre - et plus particulièrement ses collaborateurs en charge de l'instruction, de la gestion et du suivi administratif des demandes d'aides - peut demander un certain nombre de pièces et de renseignements au demandeur de l'aide, et ceci pour pouvoir vérifier si les conditions d'octroi d'une aide demandée sont remplies. Il en est bien évidemment de même lors du contrôle des conditions à respecter après l'octroi d'une ou de plusieurs aides demandées.

Si les documents ou renseignements demandés par le ministre ne sont pas communiqués à celui-ci endéans un délai de 3 mois, le dossier sera clôturé pour l'aide au logement concernée. Dans un tel cas, l'aide sera refusée (en cas de demande d'aide) respectivement arrêtée (en cas de réexamen du dossier). Dans cette hypothèse, les personnes souhaitant néanmoins obtenir cette aide doivent donc introduire une nouvelle demande dûment datée et signée, avec à l'appui toutes les pièces requises par la loi.

Un règlement grand-ducal d'exécution précisera les modalités applicables lors d'une demande en obtention d'une ou de plusieurs aides prévues par la présente loi, ainsi que les pièces justificatives devant être annexées à une demande d'aide. Il convient cependant de souligner qu'à part les pièces justificatives obligatoires énumérées dans ledit règlement d'exécution de la loi, le demandeur doit évidemment également transmettre tout autre document ou renseignement qui serait, le cas échéant, jugé nécessaire et demandé par le ministre pour contrôler le respect d'une ou de plusieurs conditions fixées par la présente loi.

Article 46 nouveau (Article 48 initial)

Cet article prévoit l'obligation d'information spontanée du demandeur ou bénéficiaire d'une aide, mais aussi les conséquences en cas de fausse déclaration ou si le bénéficiaire omet de signaler une ou plusieurs informations importantes ayant une influence sur l'aide.

Paragraphe 1er

Le paragraphe 1er prévoit l'obligation d'information spontanée du demandeur ou bénéficiaire d'une aide, à laquelle celui-ci est tenu à partir de l'introduction de sa demande signée en vue de l'obtention d'une aide individuelle au logement. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, afin d'omettre les références au demandeur et à l'octroi de l'aide. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.

Paragraphe 2

Ce libellé prévoit qu'en cas d'omission d'information ou en cas de déclaration inexacte ou incomplète, l'aide sera refusée respectivement arrêtée. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, l'alinéa 2 initial du paragraphe 2 fut supprimé vu qu'il faisait double emploi avec le paragraphe 1er.

Dans son avis du 20 juin 2023, Conseil d'État tient à relever que le terme « arrêter » est équivoque en ce qu'il ne permet pas de savoir si l'aide est seulement suspendue jusqu'à ce que les renseignements demandés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions ont été fournis ou si l'aide est définitivement refusée pour le futur. Ce terme étant source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'y oppose formellement.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en supprimant les termes « ou arrêtée, » à l'endroit du paragraphe 2. Le libellé amendé vise à éviter tout risque d'insécurité juridique. En effet, le terme « arrêter » est équivoque en ce qu'il ne permet pas de savoir si l'aide est seulement suspendue jusqu'à ce que les renseignements demandés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions ont été fournis ou si l'aide est définitivement refusée pour le futur.

Dans l'hypothèse visée, l'aide est définitivement refusée (cas d'un dossier de demande en cours d'instruction) respectivement arrêtée (cas d'un dossier en cours de paiement au moment de la décision du ministre, donc où il y a préalablement eu une décision d'octroi de l'aide) pour le futur, et le dossier visé sera clôturé.

La personne en question pourrait cependant, le cas échéant, faire une nouvelle demande d'aide dans le futur.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit clairement dans la loi une obligation d'information pour l'établissement de crédit prêteur en cas d'octroi d'une garantie de l'État. En effet, notamment lors d'un réexamen du dossier, le ministère du Logement - en l'occurrence le Service des aides au logement - a besoin de certaines informations de l'établissement de crédit pour contrôler le respect des prescriptions légales. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État note que, vu que la subvention d'intérêt n'est accordée qu'une fois que le prêt a été accordé définitivement, les termes « lorsque le prêt hypothécaire consenti en principe n'est pas accordé définitivement ou » sont superfétatoires.

Article 47 nouveau (Article 49 initial)

Cet article vise la communauté domestique à prendre en considération pour la détermination des aides et primes.

Il semble normal que le montant d'une aide au logement ne varie pas seulement en fonction du revenu, mais également en fonction de la situation familiale, et donc de la communauté domestique.

Par conséquent, l'aide au logement augmente avec le nombre des enfants à charge qui habitent avec le demandeur dans le même logement. Le législateur a ainsi voulu concrétiser une politique plus favorable à l'égard des familles ayant des enfants à charge et nécessitant des logements plus spacieux. Ainsi, pour la prime d'accession à la propriété, il convient de maintenir la disposition prévoyant que le demandeur peut demander le recalcul du montant de la prime en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit la date de l'acte notarié d'acquisition du logement.

Article 48 nouveau (Article 50 initial)

L'article 48 nouveau contient les dispositions qui prévoient les règles de fonctionnement de la Commission en matière d'aides individuelles au logement, ci-après dénommée la « Commission ». Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits :

- La notion de « commission » qui se trouvait à l'endroit de l'article 2, point 2°, a été supprimée car il ne s'agit en effet pas d'une définition, mais d'un simple abrégé qu'il convient de prévoir plutôt à l'article 48 nouveau, le texte est ainsi précisé à la fin de l'alinéa 1er du paragraphe 1er.

- Le paragraphe 2 est déplacé vers le paragraphe 4 de l'article 53 nouveau (suite à une recommandation du Conseil d'État concernant les conditions générales relatives à la subvention de loyer prévues dans le cadre du projet de loi n°8000).

- Les membres de la commission en matière d'aides individuelles au logement sont nommés parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du Ministère du logement. Le terme « agents » désigne les personnes faisant partie de la commission qui ne sont ni fonctionnaire ni employé public audit Ministère du logement. Il s'agit en l'occurrence de personnes détachées de la BCEE qui travaillent au Ministère du logement depuis longtemps. Le Conseil d'État estime qu'il convient d'ajouter le terme « publics » après le terme « employés ». La disposition amendée tient également compte de propositions d'ordre légistique formulées par le Conseil d'État dans le cadre du projet de loi n°8000 concernant le volet « subvention de loyer ».

Article 49 nouveau (Article 51 initial)

Cet article reprend l'essentiel de l'article 11 du règlement grand-ducal de 2011, qui concerne le volet de la prescription.

Paragraphe 1er

Le paragraphe 1er détermine les délais de prescription des demandes en vue de l'obtention des primes d'accession à la propriété et de création d'un logement intégré

Les aides au logement ont été créées en vue d'aider les personnes à revenus modérés à constituer le capital de départ nécessaire pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration d'un logement. Si la prime d'acquisition n'est pas demandée endéans un certain délai (1 an), il est légitime de considérer que les personnes ayant acheté un logement n'ont pas eu besoin, au sens de la loi, de cette aide étatique pour l'acquisition ou la construction de leur logement.

Pour pouvoir obtenir la nouvelle prime de création d'un logement intégré, la demande y afférente doit être introduite auprès du ministre endéans une période de 3 ans qui suit l'émission de l'autorisation de bâtir - pour créer/aménager un logement intégré - du bourgmestre de la commune du lieu du logement du demandeur.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État constate que les délais de prescription diffèrent. En effet, le délai de prescription pour la prime d'accession à la propriété est d'un an tandis que celui pour la prime de création d'un logement intégré est de trois ans. Les auteurs ne donnent aucune justification.

Il remarque aussi, la loi en projet ne prévoit aucun délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou pour celles en obtention d'une prime d'amélioration. Afin de limiter les demandes dans le temps, un délai de prescription pourrait cependant s'avérer utile, ce délai pourrait commencer à courir à partir de la date d'achèvement des travaux tel que cela est le cas pour la prime d'amélioration sous le régime actuellement en vigueur.

La même observation vaut pour les subventions d'intérêt. Le règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011 prévoit notamment que les subventions d'intérêt se prescrivent « par 6 mois à partir de la fin de l'année pour laquelle ces subventions auraient normalement pu être accordées. »

Finalement, la Haute Corporation relève que la question de l'utilité d'un délai de prescription semble opportune pour l'ensemble des aides individuelles au logement.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique à plusieurs endroits :

- Au *paragraphe 1er,* un nouvel alinéa 3 est introduit qui prévoit un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant

aux besoins de personnes en situation de handicap. Cette modification est donc en ligne avec le délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime d'amélioration qui a été insérée à l'article 49 nouveau par voie d'amendement gouvernemental.

- Un délai de prescription n'est pas jugé nécessaire pour les demandes en obtention d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, car une telle aide mensuelle est uniquement accordée à partir de la date de la demande.

- Suite à l'insertion du nouvel alinéa 3, le libellé de la phrase liminaire de l'alinéa 2 est adapté.

Paragraphe 2

Il convient de maintenir un délai pendant lequel une demande de dispense de remboursement peut être introduite auprès du ministre du Logement. En effet, il convient d'éviter que le SAL doive envoyer d'innombrables lettres de rappel de remboursement sans obtenir - souvent pendant des années - la moindre réponse de la part des personnes destinataires. Certaines personnes ne se manifestent parfois que si leur situation financière s'est dégradée, en demandant alors, avec plusieurs années de retard, une demande de dispense, tout en souhaitant alors la prise en compte de leur situation financière et familiale actuelle (et non la situation à la date de la décision de remboursement) pour la dispense.

La date limite prévue dans le texte initial était d'un an après la date de notification de la décision de remboursement du ministre.

Le *paragraphe 2* est amendé, par le biais d'un amendement parlementaire, afin de réduire le délai de prescription de 12 à 6 mois pour les demandes de dispense de remboursement.

En effet, il semble normal que les personnes concernées par une décision de remboursement fassent, si elles le jugent opportun, une demande de dispense immédiatement après la notification d'une décision. D'ailleurs, en cas de contestation d'une décision, le délai de recours contentieux est de trois mois à compter de la décision. Par conséquent, un délai de prescription de six mois pour introduire une demande de dispense de remboursement est jugé largement suffisant.

Paragraphe 3

Une suspension du délai de prescription est dorénavant possible pour des raisons de santé (p. ex. maladie grave du demandeur ou d'un de ses proches (épouse, enfant, etc.), de force majeure ou des raisons familiales ou financières, à apprécier par le ministre, sur avis de la Commission. Dans cette hypothèse, le demandeur doit évidemment présenter une demande écrite et dûment motivée et, le cas échéant, documentée.

Paragraphe 4

Ce libellé prévoit un délai imparti endéans lequel un recalcul d'une prime ou d'une aide en intérêt peut être réalisé, et ceci même en cas de non-respect d'une obligation d'information ou d'une déclaration inexacte ou incomplète au sens de l'article 46 nouveau, paragraphes 1er et 2. Ceci vaut également dans l'autre sens, par exemple en cas d'un calcul erroné d'une aide par le service constaté seulement longtemps - voire 1-2 décennies - après l'octroi de l'aide. En effet, il est certainement déraisonnable de rectifier une décision erronée - due au seul fait que l'administration n'a pas pris en considération des pièces et/ou informations transmises en temps utile par le bénéficiaire au SAL - par une nouvelle décision de remboursement 15 ou 25 ans après la décision initiale dans un dossier donné.

Aucun recalcul du ministère du Logement (SAL) respectivement aucune revendication pécuniaire de la part d'un bénéficiaire d'une aide ne sera dorénavant possible après l'écoulement du délai imparti de 10 ans après le dernier paiement d'une aide (ou d'une tranche de celle-ci) dans le dossier du bénéficiaire.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin d'y prévoir un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime d'amélioration.

Article 50 nouveau (Article 52 initial)

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé initial de l'article 52 initial qui prévoyait un système de collecte et de saisie fut remplacé par une nouvelle disposition. Dans son avis du 20 mai 2022 sur le projet de loi n°8000, le Conseil d'État a estimé que « *le pouvoir du ministre ayant le Logement dans ses attributions de déléguer tout ou partie des obligations qui lui incombent (…) n'a pas sa place dans un texte de loi vu qu'il relève de l'organisation interne du ministère visé* ». De plus, le Conseil d'État a proposé de supprimer la disposition qui impose la conformité des données avec la législation en vigueur, car superfétatoire : « il relève de l'évidence que le régime général sur la protection des données s'applique en l'espèce ».

C'est la raison pour laquelle le libellé initial de l'article sous rubrique fut partant amendé en ce sens.

Article 53 initial (article supprimé)

L'article 53 initial, qui prévoit une disposition relative aux données traitées des demandeurs et des bénéficiaires d'une aide, fut supprimé par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022 vu qu'il n'apporte aucune plus-value par rapport au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des données des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère général et à la libre circulation des données (« RGPD »).

Les articles suivants du projet de loi ont été renumérotés en conséquence. Il en est de même des références faites auxdits articles renumérotés.

Article 51 nouveau (Article 54 initial)

Cet article vise la déclaration spéciale et l'accès à des données d'autres administrations nécessaires pour le traitement d'une demande d'aide. Il reprend le texte de l'article 4, tel que modifié le 24 mars 2021, de la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement, tout en l'adaptant et en le précisant pour assurer une transparence complète à propos des données personnelles devant être obtenues dans le cadre d'un dossier de demande d'aide. Pour les détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Afin de faire droit à une série d'oppositions formelles émises par le Conseil d'État dans le cadre de son examen des alinéas 1er et 2 de l'article 13 du projet de loi n°8000, qui a quasiment le même contenu que le libellé des alinéas 1er et 2 initiaux de l'article sous rubrique, un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022 supprime l'alinéa 1er initial, qui prévoyait que par la signature d'une déclaration spéciale prévue sur chaque formulaire de demande en obtention d'une aide individuelle au logement, le demandeur donne son accord explicite à ce que le ministre puisse accéder aux renseignements et informations contenues dans certains fichiers et bases de données de l'État, et remplacer les termes « chacune de ses personnes concernées » par les termes « chacun des membres de la communauté domestique ».

De même, ledit amendement complète l'alinéa 2 initial en y introduisant un nouveau point 7° par qui est ajoutée dans la liste des données, qui pourront être demandées par le ministre auprès des administrations publiques énumérées à l'article 51 nouveau, la transmission par la Caisse nationale de santé (CNS) ou la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés publics (CMFEP) de l'indication si les enfants à charge faisant partie de la communauté domestique sont coassurés – ou non – auprès du régime d'assurance-maladie du demandeur ou bénéficiaire de l'aide, au vu de la définition d'» enfant à charge » prévue à l'article 2 du projet de loi (un descendant peut ainsi être considéré comme un « enfant à charge » jusqu'à l'âge de 27 ans s'il est coassuré auprès du parent demandeur).

Le texte amendé tient également compte de plusieurs recommandations d'ordre légistique du Conseil d'État, proposées dans l'avis précité du 20 mai 2022 qui visait le projet de loi n°8000.

Dans son avis qui date du 22 juin 2023, le Conseil d'État renvoie à l'examen de l'article 35 nouveau (article 37 ancien) où il recommande aux auteurs du projet de loi sous avis de revoir les articles 35 nouveau (37 ancien), 36 nouveau (38 ancien), 46 nouveau (48 ancien) et 53 nouveau (56 ancien) en ce qu'ils portent tous sur le remboursement des aides visées par la loi en projet.

Concernant l'alinéa 2 du paragraphe 3, la Haute Corporation de le déplacer vers la fin du paragraphe 1er.

En outre, le Conseil d'État tient à relever que le paragraphe 3, alinéa 3, deuxième phrase, pourrait se lire comme excluant définitivement toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer en cas de non-remboursement. Or, dans la mesure où il ne saurait être dans l'intention des auteurs de vouloir rejeter toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer une fois le montant indûment touché remboursé et dans un souci de

parallélisme avec le paragraphe 3, alinéa 2, troisième phrase, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État propose de compléter le paragraphe 3, alinéa 3, deuxième phrase par les termes « tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée ».

Dans un souci de sécurité juridique, la commission parlementaire propose d'amender l'alinéa 2 de l'article sous rubrique afin d'y apporter plus de clarifications.

La situation visée par la deuxième phrase de l'alinéa 2 est celle où non seulement le demandeur ou bénéficiaire refuse l'accès au logement, mais où il ne transmet pas non plus les renseignements et documents demandés par le ministre qui sont pourtant indispensables au traitement - englobant l'instruction, la gestion et/ou le suivi - de son dossier d'aide endéans un délai de trois mois. Dans une telle hypothèse, il est jugé légitime et équitable de refuser l'aide, et de demander, au cas où une aide a été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée.

Article 52 nouveau (Article 55 initial)

Cet article vise la transmission d'informations et données dans le cadre d'une demande d'aide.

Il reprend l'essentiel de l'article 5 (« *Accès aux renseignements* ») de la loi précitée du 23 décembre 2016. L'accès aux renseignements d'autres autorités publiques s'effectue dans les limites des missions légitimes des services et administrations concernés, de manière motivée et traçable et dans le respect des principes de légitimité, de finalité, de proportionnalité, d'exactitude des données, de loyauté, de sécurité, de confidentialité et de transparence.

L'accès aux renseignements et/ou la transmission d'informations et de données visées par l'article 52 nouveau prend la forme soit d'un échange par voie informatique, soit d'un échange sur papier dans les cas où un transfert informatique n'est pas garanti, voire même inexistant.

Il est évident que les agents du ministère du Logement sont tenus au secret professionnel pour tous les renseignements obtenus par ce biais.

Le système informatique par lequel l'accès direct sera opéré devra être aménagé de sorte que les informations relatives à l'agent ayant procédé à la consultation, les informations consultées, la date, l'heure et la référence du dossier dans le cadre duquel la consultation a été effectuée, ainsi que le motif précis de la consultation puissent être retracés. Les données à caractère personnel consultées doivent avoir un lien direct avec la demande d'une aide au logement prévue par la présente loi (p. ex. un réexamen du dossier).

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé du paragraphe 3 fut modifié afin de tenir compte des propositions d'ordre légistique émises par le Conseil d'État concernant l'article 14 du projet de loi n°8000 dont le libellé est quasiment identique avec celui de l'article sous rubrique.

Article 53 nouveau (Article 55 initial)

Le texte prévoit l'essentiel de l'article 16 du règlement grand-ducal de 2011 concernant le réexamen des dossiers d'aides individuelles au logement. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État renvoie à l'examen de l'article 37 initial (article 35 nouveau) où il recommande aux auteurs du projet de loi sous avis de revoir tous les articles qui portent sur le remboursement des aides visées par la loi en projet.

Le Conseil d'État tient aussi à relever que le paragraphe 3, alinéa 3 initial, deuxième phrase, pourrait se lire comme excluant définitivement toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer en cas de non-remboursement. Or, dans la mesure où il ne saurait être dans l'intention des auteurs de vouloir rejeter toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer une fois le montant indûment touché remboursé et dans un souci de parallélisme avec le paragraphe 3, alinéa 2, troisième phrase, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État propose de compléter le paragraphe 3, alinéa 3 initial, deuxième phrase par les termes « tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée ».

S'ajoute à cela que le paragraphe 3, alinéa 2, emploie les termes « arrêt de l'aide ». À cet égard, il est renvoyé aux observations formulées à l'égard de l'article 48 ancien, paragraphe 2 (article 46 nouveau, paragraphe 2).

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'amendement parlementaire :

Au paragraphe 1er, alinéa 2 et nouvel alinéa 3, les libellés amendés visent à regrouper certaines dispositions concernant le remboursement des aides, au vu de l'observation du Conseil d'État, et donc dans un souci de simplification et de clarté du texte.

Comme soulevé par le Conseil d'État lors de l'examen de l'ancien article 37, paragraphe 2 (article 35 nouveau, paragraphe 2), ledit article se recoupe notamment avec l'article 48, paragraphe 2 (article 46 nouveau, paragraphe 2). Il convient dès lors de ne reprendre que la deuxième phrase de l'ancien article 37, paragraphe 2 (article 35 nouveau, paragraphe 2) : il est donc proposé de l'incorporer dans le libellé de l'article 53 nouveau, paragraphe 1er.

Le paragraphe 3, alinéa 2, est amendé dans l'objectif de porter plus de précisions au texte. En cas d'un montant indûment touché de la subvention de loyer, cette aide mensuelle n'est pas définitivement refusée si le montant indûment touché n'a pas été remboursé endéans le délai d'un an, mais uniquement suspendue aussi longtemps que le montant indûment touché n'a pas été remboursé à l'État.

Dans un souci d'une meilleure clarté du texte, il convient de mettre la disposition concernant le remboursement échelonné dans un nouveau paragraphe propre. Partant, le paragraphe subséquent et renuméroté.

La commission parlementaire juge opportun de supprimer le paragraphe 5 initial qu'elle considère comme étant superfétatoire. En effet, les situations visées sont déjà couvertes par le paragraphe 1er du présent article, l'article 54 nouveau et par le droit commun.

Article 54 nouveau (Article 56 initial)

Cet article règle l'accès au logement du demandeur ou du bénéficiaire d'une aide en cas de doute quant au respect des conditions d'octroi de l'aide. Ainsi, il reprend les dispositions de l'article 7 « Visites des logements » de la loi susmentionnée du 23 décembre 2016. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2023.

L'alinéa 2 est remplacé par une disposition qui prévoit qu'en cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier de demande d'une ou de plusieurs aides ou le paiement de ces aides est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ait fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de son dossier d'aide. À défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

Parfois, il peut y avoir un doute quant au respect d'une ou de plusieurs conditions légales d'octroi d'une aide.

Considérant qu'un cas de refus d'accès rend impossible au Service de contrôler les conditions légales d'octroi d'une aide et afin d'éviter que le traitement de certains dossiers de demande d'aide ne soit suspendu pendant une période trop longue dans une telle hypothèse, il convient de prévoir un délai imparti à l'alinéa 2. Un délai de 3 mois est jugé raisonnable à cet égard, faute de quoi l'aide demandée sera refusée, entraînant la clôture du dossier en question.

Le libellé amendé de l'alinéa 2 prévoit également une autre hypothèse (cas où une aide a déjà été payée au bénéficiaire): s'il y a un doute quant au respect d'une condition légale d'octroi d'une aide et si le bénéficiaire de cette aide ne permet pas endéans le délai imparti un contrôle sur place respectivement ne fournit alors pas tous les renseignements et documents demandés par le Service – nécessaires à l'instruction, à la gestion ou au suivi du dossier d'aide du bénéficiaire –, il peut être légitimement présumé que ce bénéficiaire a indûment touché l'aide. Dans ce cas de figure, il convient de prévoir dans le texte non seulement la suspension du paiement de l'aide accordée, mais également le remboursement avec effet rétroactif de l'aide qui a déjà été accordée à ce bénéficiaire.

En effet, si l'administration ne peut pas dûment contrôler le respect de toutes les conditions légales d'octroi d'une aide, notamment en cas de refus de collaboration du bénéficiaire, elle ne peut pas faire son travail correctement. Il est alors légitime de refuser l'aide concernée, et de demander le remboursement de l'aide déjà accordée, qui est présumée indûment touchée.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser à l'endroit de l'alinéa 2 le terme « demande » qui est source d'insécurité juridique.

Article 55 nouveau (Article 58 initial)

Cet article vise l'hypothèque légale en reprenant la disposition de l'article 14a de la loi précitée du 25 février 1979. Il est évident que pour garantir la restitution éventuelle des aides au logement, l'État est autorisé d'inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel un demandeur obtient des aides au logement parfois très substantielles.

Article 56 nouveau (Article 59 initial)

L'article 59 (article 56 nouveau) vise l'exemption financière et est la reproduction de l'article 66 de la loi précitée du 25 février 1979, qu'il convient de maintenir dans la nouvelle loi.

Article 57 nouveau (Article 60 initial)

Cet article prévoit les dispositions abrogatoires.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, afin de tenir compte de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques respectivement de la nouvelle loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

L'article sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin de reformuler le paragraphe 3 de l'article 61 ancien (article 58 nouveau), en le précisant davantage afin de mieux distinguer les hypothèses où un bénéficiaire touche une ou les deux aides en intérêt prévues par la loi précitée du 25 février 1979 - en l'occurrence la subvention d'intérêt ou la bonification d'intérêt - au moment de l'entrée en vigueur du texte de loi sous rubrique.

Pour plus de détails, il est renvoyé aux documents parlementaires.

Article 58 nouveau (Article 61 initial)

L'article 58 prévoit les dispositions transitoires.

Le libellé initial de l'article sous rubrique fut quasiment modifié dans son intégralité par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022 :

- Le paragraphe 1er, alinéa 2, fut amendé au vu de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques. Il convenait d'amender la référence à la législation applicable aux demandes d'aides à des prêts climatiques accordées avant l'entrée en vigueur de la loi en projet. De plus, certaines références à des articles ont dû être actualisées, au vu de la renumérotation d'articles du projet de loi.

- De même il fut inséré un nouveau paragraphe 2 afin de prévoir une disposition anti-cumul dans le présent projet de loi. Ainsi, les personnes bénéficiant au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi en projet d'une majoration de loyer du revenu minimum garanti (RMG) ou du revenu pour personnes gravement handicapées (RPGH) continueront à profiter de cette majoration aussi longtemps qu'elles ne perdront pas leur droit au RMG respectivement leur droit au RPGH. Un bénéficiaire du RMG respectivement une personne bénéficiaire du RPGH qui bénéficie encore actuellement d'une majoration de loyer ne pourra pas cumuler cette majoration avec la subvention de loyer.
- L'amendement vise à corriger et préciser le paragraphe 3 nouveau (Paragraphe 2 initial) sur plusieurs points. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.
- Au paragraphe 3 initial (paragraphe 4 nouveau), qui prévoit que le montant des primes accordées avant l'entrée en vigueur de la loi en projet est pris en considération pour le calcul du montant résiduel du « pot » d'aides en capital dont peut bénéficier chaque personne bénéficiaire en vertu de l'article 39 (article 37 nouveau) (plafond de 35.000 euros), est modifié afin de n'inclure pas le montant des primes qu'un bénéficiaire aurait remboursé au Trésor.
- Il en est de même pour la subvention d'intérêt ; le montant des paiements mensuels remboursés par le bénéficiaire à l'État ne sera pas pris en considération pour le total des 300 paiements mensuels dont chaque bénéficiaire a droit en vertu de l'article 19 de la loi en projet (qui peuvent, le cas échéant, concerner plusieurs logements acquis successivement, et donc plusieurs prêts).

Par voie d'amendement parlementaire, l'article sous rubrique est modifié en reformulant le début de la deuxième phrase de l'alinéa 4 du paragraphe 3 de l'article 58 nouveau.

Article 59 nouveau

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023, un article 61 intermédiaire (article 59 nouveau) fut introduit dans le texte de loi qui met en place des dispositions transitoires pour le cas où la présente loi entrerait en vigueur avant ledit projet de loi n°7937.

Article 62 initial

L'article 62 initial dispose que la loi entre en vigueur le premier jour du mois suivant celui de sa publication. L'article 62 initial est supprimé par voie d'amendement parlementaire, en effet, une dérogation aux règles de droit commun en matière de publication et d'entrée en vigueur ne s'impose pas.

Annexe I

Cette annexe, à laquelle l'article 3, paragraphe 2, alinéa 1er, fait référence, prévoit le tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative.

Annexe II

Cette annexe, à laquelle les articles 8, alinéa 1er, point 6°, et 9, paragraphe 1er, alinéas 1er et 2, font référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul de la subvention de loyer.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le tableau avec les paramètres de calcul de l'annexe II est remplacé par un nouveau tableau. En effet, la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer a introduit anticipativement au 1er août 2022 toutes les adaptations relatives à la subvention de loyer initialement prévues par le projet de loi n°7938, tout en élargissant les critères d'accès et en augmentant les montants à allouer dans le cadre de ladite subvention. Comme le tableau des paramètres de calcul de l'aide mensuelle figurant dans la version déposée du projet de loi a, par conséquent, été modifié en profondeur, il convient d'actualiser ledit tableau également dans la présente loi en projet.

Annexe III

Cette annexe, à laquelle l'article 16, paragraphe 1er, alinéa 2, fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul des primes d'accession à la propriété.

Annexe IV

Cette annexe, à laquelle l'article 21, alinéa1er, fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul des subventions d'intérêt.

Annexe V

Cette annexe, à laquelle les articles 22, alinéa 1er, et 27, font référence, prévoit le tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt.

Annexe VI

Cette annexe, à laquelle l'article 26, paragraphe 1er, alinéas 1er et 2, fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul des primes d'amélioration.

Annexe VII

Cette annexe à laquelle l'article 30 nouveau fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap.

Annexe VIII

Cette annexe à laquelle l'article 42 nouveau, paragraphe 3, fait référence, prévoit le tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt.

Annexe IX

Une nouvelle annexe IX est insérée dans le projet de loi par voie d'amendement gouvernemental en date du 20 mai 2022. Cette annexe à laquelle l'article 59 nouveau, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 4°, fait référence prévoit le plafond d'éligibilité pour l'acquisition d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'annexe IX :

- L'intitulé de l'annexe est modifié pour tenir compte de la remarque du Conseil d'État formulée à l'endroit de l'article 59 nouveau (article 61 initial), paragraphe 1er, alinéa 1er, phrase liminaire.
- Au vu de l'opposition formelle relative à l'alinéa 1er de l'annexe IX, la commission parlementaire propose d'amender ladite annexe pour y insérer la méthode de détermination du revenu retenue par l'article 56 du projet de loi n°7937 qui détermine le revenu mensuel de la communauté domestique à prendre en considération dans le cadre de l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à coût modéré.

Échange de vues

Monsieur Marc Lies salue les nouveaux éléments que le projet de loi sous examen apporte et il souligne la nécessité des adaptations du cadre légal.

Luxembourg, le 30 juin 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

7937/15

N° 7937[15]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AMENDEMENTS PARLEMENTAIRES

DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT

(3.7.2023)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-après une série d'amendements au projet de loi mentionné sous rubrique adoptés par la Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire »).

Je joins en annexe, à toutes fins utiles, un texte coordonné du projet de loi reprenant les amendements proposés (figurant en caractères gras et soulignés) ainsi que les propositions de texte et les observations d'ordre légistique du Conseil d'État que la commission parlementaire a fait siennes (figurant en caractères soulignés).

*

I. REMARQUES PRELIMINAIRES

I.1. Observations d'ordre légistique

– La commission parlementaire a décidé de faire siennes la majorité des observations d'ordre légistique émises par le Conseil d'État.

– Suite à l'introduction d'un nouveau paragraphe 2 dans l'article 12, il s'impose d'adapter, à l'endroit de l'article 29, alinéa 1er, le renvoi à l'article 12, paragraphe 4 nouveau.

– En ce qui concerne l'article 41, paragraphe 2, alinéa 3, il y a lieu de corriger une erreur matérielle. En effet, il s'impose de renvoyer au point 3° de l'article sous rubrique et non pas au point 5°.

– La commission parlementaire estime qu'il s'impose de conjuguer les verbes au subjonctif après les termes « à condition que » à l'endroit de l'article 69, alinéa 5.

I.2. Observations quant aux suggestions et propositions de texte formulées par le Conseil d'Etat à l'endroit de plusieurs articles

– En ce qui concerne les articles 1er et 2, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre la recommandation du Conseil d'État de supprimer lesdits articles qui, même s'ils sont,

de l'avis de la Haute Corporation, superfétatoires d'un point de vue législatif, constituent pourtant une sorte de synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et rendent le texte plus intelligible ainsi la compréhension du texte.

– De même, la commission parlementaire ne suit pas les observations de la Haute Corporation en ce qui concerne les articles suivants :
  – Article 5, concernant la dernière observation : le top-up pour la résilience au changement climatique est limité à la vente abordable dans le cadre de laquelle cette participation financière est bonifiée aux acquéreurs.
  – Article 8, alinéa 3 : il est estimé utile, notamment pour les acquéreurs de logements, de rappeler cette règle relevant du droit des successions dans le contexte particulier de la vente abordable et de la vente à coût modéré ;
  – Article 9, concernant la terminologie employée : la commission parlementaire estime utile de refléter la terminologie utilisée en pratique par les promoteurs publics.
  – Article 10, alinéa 2 : le promoteur public est en contact avec les acquéreurs. Etant donné qu'il leur a vendu le logement, il connaît leur situation personnelle. Cette façon de procéder correspond d'ailleurs à la pratique actuelle.
  – Article 12, concernant l'intégration de l'article 12 dans l'article 11 : l'article 12 définit les « logements tous publics » et les « logements dédiés ». Vu l'importance de ces concepts introduits par le projet de loi, un article à part leur est consacré.
  – Article 16 : au regard des expériences acquises dans la pratique il semble utile de rappeler la forme de la participation (unique ou annuelle).
  – Article 18, concernant l'omission du terme « maximal » : Il est proposé de maintenir le terme « maximal », car il permet de mieux refléter la logique de la participation financière pour les charges d'intérêt des promoteurs publics.
  – Article 19, paragraphes 2, point 2°, lettre c) et 3, alinéa 2 : ad paragraphe 2, point 2°, lettre c) : cette disposition impose aux promoteurs sociaux de signaler la destination spécifique, si tel est le cas. Ad paragraphe 3, alinéa 2, la formulation choisie vise à rendre les promoteurs sociaux conscients de l'échange avec les administrations fiscales et sociales. Toutes les formes de soustraction aux charges fiscales et sociales sont visées.
  – Article 24 : idem article 19, paragraphe 3, alinéa 2.
  – Article 25, paragraphe 1er : les termes « dûment justifiés » sont maintenus pour souligner que les promoteurs sociaux doivent introduire des demandes de versement de participations financières complètes.
  – Article 26, paragraphe 3 : le maintien de ce paragraphe constitue un rappel de l'adage « *fraus omnia corrumpit* », notamment au vu de l'envergure importante que ces participations financières peuvent prendre.
  – Article 28, alinéa 2 : étant donné que le projet de loi met un accent sur l'amélioration des processus grâce aux outils informatiques, il semble cohérent de maintenir cette disposition.
  – Article 29, alinéa 1er, concernant la dernière observation : quand la convention relative aux aides à la pierre entre l'Etat et le promoteur social prend fin, l'inscription hypothécaire n'est plus renouvelée et la question d'un remboursement des participations financières ne se posera plus.
  – Article 39 : au vu des données sensibles traitées par les bailleurs sociaux, il est utile de rappeler cette disposition du Code pénal.
  – Article 41, paragraphe 2, alinéa 2 : idem article 19, paragraphe 3, alinéa 2.
  – Article 44, alinéa 5 : idem article 19, paragraphe 3, alinéa 2.
  – Article 48, alinéa 2 : idem article 28. Etant donné que le projet de loi met un accent sur l'amélioration des processus grâce aux outils informatiques, il semble cohérent de maintenir cette disposition.
  – Article 56, paragraphe 5 : ce paragraphe concerne la détermination du revenu de la communauté domestique du locataire (le revenu de la personne « recueillie par solidarité » n'est pas pris en compte) et non un éventuel relogement. Partant, cette disposition est insérée à l'article 56.
  – Article 62, paragraphe 1er, alinéa 3, concernant la précision quant aux éléments à fournir par le locataire : Les informations à fournir par le locataire sont plus particulièrement celles relatives à

son revenu et à la composition de sa communauté domestique. Comme cela résulte de l'esprit de la section 1ère relative au loyer abordable, il a été renoncé à une énumération à cet endroit.

- Article 66 : la commission parlementaire estime préférable de définir la sous-occupation d'un logement à la section relative à l'occupation et au relogement pour y donner une vue d'ensemble sur le concept de l'occupation.
- Article 67 paragraphes 1er, alinéas 1er, point 1°, et 2, 2 et 3 : ad paragraphe 1er, alinéa 1er, point 1°, comme les membres de la commission parlementaire préfèrent maintenir l'article 66, ils ne peuvent pas donner suite à cette remarque. Ad paragraphe 1er, alinéa 2, les membres de la commission parlementaire préfèrent renoncer à un « alourdissement » de la disposition visée. Ad paragraphe 2, en pratique, cette disposition sera utile au bailleur social confronté à une demande de relogement, de sorte qu'il serait utile de la maintenir.
- Article 71 : cette disposition est insérée sur demande expresse des acteurs du terrain qui souhaitent avoir cette précision à cet endroit.
- Article 74 , paragraphe 3, alinéas 2 et 5 : il est opportun de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.
- Article 75, quant à sa suppression, aux catégories de données traitées des acquéreurs et au traitement des données par le ministre : il est opportun de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.
- Article 76, paragraphe 1er, alinéa 1er, et concernant la communication de renseignements relatifs aux acquéreurs : idem article 74.
- Article 77, paragraphes 4 et 5, alinéa 2 : idem article 74.
- Article 78 : s'il est vrai que cet article n'apporte pas de plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative, les membres de la commission parlementaire préfèrent le maintenir pour faciliter la mise en pratique des dispositions de la loi par tous les concernés (dont les connaissances du droit commun en matière administrative ne sont pas toutes au même niveau).
- Article 79 : idem article 78.
- Article 80 : idem article 78.
- Article 81 : Pour éviter des hésitations dans le chef des acteurs amenés à mettre en pratique des dispositions de la loi, il est estimé préférable de maintenir cette disposition.

I.3. Observation quant au texte coordonné comportant les amendements gouvernementaux du 6 avril 2023

- Après lecture du texte coordonné tel que modifié suite aux amendements gouvernementaux qui datent du 6 avril 2023, la commission parlementaire note que l'article 60 initial fut supprimé, sans que sa suppression ait fait l'objet d'un amendement ou ait été marquée dans le texte coordonné. La commission parlementaire suppose que la nouvelle section 1 « Procédure d'attribution des logements via le registre » qui se compose des nouveaux articles 53 et 54 a vocation à remplacer l'article 60 initial qui visait à atteindre le même objectif. À la lumière de cette observation et sachant que le Conseil d'État n'a pas émis d'observation quant à cette suppression, la commission parlementaire peut se montrer d'accord avec la suppression de l'article 60 initial.

*

II. AMENDEMENTS

Amendement 1er concernant l'article 4

L'article 4, paragraphe 4, point 2°, est amendé comme suit :

« 2° les logements répondent aux ~~**caractéristiques de construction et d'équipement**~~ **conditions applicables aux logements destinés à la vente** prévues à l'article 14 »

Commentaire

Afin de répondre à l'opposition formelle du Conseil d'État, la commission parlementaire propose de remplacer le renvoi aux « caractéristiques de construction et d'équipement » prévues à l'article 14 par un renvoi aux « conditions applicables au logements destinés à la vente » prévues à l'article 14. De cette manière, le libellé amendé évite toute incohérence, sachant que les conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 sont celles relatives aux caractéristiques de construction et d'équipement des logements destinés à la vente.

Amendement 2 concernant l'article 5

L'article 5, paragraphe 3, point 2°, est amendé comme suit :

« 2° les logements répondent aux ~~**caractéristiques de construction et d'équipement**~~ **conditions applicables aux logements destinés à la vente** prévues à l'article 14 »

Commentaire

Dans un souci de garantir la cohérence terminologique par rapport au texte sous rubrique et en suivant son raisonnement à l'endroit de l'amendement 1er, la commission parlementaire propose d'amender le point 2° sous rubrique.

Amendement 3 concernant l'article 7

L'article 7, paragraphe 2, alinéa 3, est amendé comme suit :

« Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence aux bénéficiaires d'une ~~**aide individuelle**~~ **prime d'acquisition ou d'une prime de construction** au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ~~**ou encore à des formulations similaires**~~ s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité. »

Commentaire

Le libellé amendé précise les aides individuelles visées par l'alinéa sous rubrique.

Amendement 4 concernant l'article 8

L'article 8 est amendé comme suit :

« **Art. 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose**

Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le promoteur public concède le terrain ou la quote-part terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements.

~~**Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part de terrain, payent une redevance d'emphytéose fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.**~~

En cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit.

Si au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement n'est pas l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.

~~Au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement est l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit. A défaut, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.~~

Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part terrain, ou leurs ayants droit payent une redevance d'emphytéose annuelle fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.

La redevance d'emphytéose annuelle est fixée par règlement grand-ducal en tenant compte de la taille, de la situation géographique, de l'aménagement du terrain ou de la quote-part terrain et de la typologie du logement. La redevance d'emphytéose annuelle est indexée et ne peut pas dépasser 2.000 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les maisons unifamiliales et 1.500 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les appartements. »

Commentaire

Alinéa 4 nouveau (alinéa 2 initial) :

Le libellé de l'alinéa 2 initial est repris en tant qu'alinéa 4 nouveau, tout en étendant les ayants droits des acquéreurs des logements, de preneurs de terrain ou d'une quote-part de terrain. De même, il est proposé de préciser que la redevance d'emphytéose est fixée sur une base annuelle.

Alinéa 5

Afin de faire droit à l'opposition formelle émise par la Haute Corporation, cette proposition d'amendement vise à préciser le cadre légal des redevances d'emphytéose. La formulation faisant référence à la taille, la situation géographique, l'aménagement et la typologie du terrain, est rédigée de manière analogue à celle de l'article 15 relatif aux emplacements de stationnement de voiture.

Amendement 5 concernant l'article 9

L'article 9 est amendé comme suit :

– 1° L'alinéa 1er est libellé comme suit :

> « Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré **~~bénéficie~~** **exerce**, pour toute la durée de la prédite emphytéose, **~~d'un~~** **le** droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayants droit. » ;

– 2° L'alinéa 4 prend la teneur suivante :

> « **Le principe du droit de rachat et la ~~La~~** méthode de détermination du prix de rachat **~~est insérée~~** **sont rappelés** dans les actes authentiques de vente. »

Commentaire

Alinéa 1er

La commission parlementaire rappelle que le droit de rachat est prévu pour assurer que les logements abordables restent affectés à l'abordabilité au fil des cessions, ce qui justifie l'ingérence dans le droit de propriété.

Toutefois, il importe d'offrir des garanties contre l'arbitraire et de prévoir un cadre légal qui se base sur des critères clairs et prévisibles. Ainsi, le libellé amendé prévoit que le promoteur public doit donc exercer le droit de rachat, ce qui est souligné par l'emploi du verbe « exercer ».

Le propriétaire du logement informe le promoteur public de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception. Ensuite, le promoteur public prend la décision d'exercer son droit de rachat ou de se faire substituer par un autre promoteur public, selon les règles procédurales (essentiellement la procédure administrative non contentieuse) qu'il doit communément suivre lors de ses prises de décision, de sorte qu'il serait superfétatoire de prévoir un régime distinct

Alinéa 4

Afin de garantir l'accessibilité, la précision et la prévisibilité des normes de droit interne, le principe du droit de rachat et la méthode de détermination du prix de rachat qui figurent dans la loi sont rappelés dans les actes authentiques pour y rendre particulièrement attentifs les acquéreurs.

Amendement 6 concernant l'article 10

L'article 10, alinéa 3, est amendé comme suit :

> « Si **~~après l'acte authentique de vente~~** **neuf mois après la remise des clés du logement**, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. »

Commentaire

Afin de donner à l'acquéreur suffisamment de temps pour lui permettre d'occuper le bien acquis, la commission parlementaire propose d'introduire le délai de neuf mois après la remise des clés prévu à l'article 7. Le délai de deux ans du « Bëllegen Akt », qui fut proposé par la Haute Corporation, semble trop long pour un logement achevé et habitable.

Amendement 7 concernant l'article 11

L'article 11 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 4, alinéa 2, prend la teneur suivante :

« Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. **La résilience au changement climatique des logements est retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.** » ;

2° Le paragraphe 5, alinéa 1er, point 2°, est remplacé comme suit :

« 2° les logements répondent aux ~~**caractéristiques de construction et d'équipement**~~ **conditions applicables aux logements destinés à la location** prévues à l'article 14. »

Commentaire

Paragraphe 4, alinéa 2

Quant au paragraphe 4, alinéa 2, la commission parlementaire fait siennes les observations du Conseil d'État et décide de reprendre la définition figurant à l'article 4, paragraphe 3, alinéa 2, deuxième phrase. L'amendement proposé définit la notion de « caractère résilient » et encadre le pouvoir d'appréciation du ministre.

Paragraphe 5, alinéa 1er, point 2°

En ce qui concerne le paragraphe 5, alinéa 1er, point 2°, le libellé est modifié de façon analogue aux amendements 1er et 2.

Amendement 8 concernant l'article 12

L'article 12 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 3 nouveau, point 6°, est libellé comme suit :

« 6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative **agissant en tant que promoteur social** ; »

2° Au paragraphe 4 nouveau, l'alinéa 2 est supprimé.

Commentaire

La commission ayant repris la proposition du Conseil d'État d'insérer un paragraphe 2 nouveau entre les paragraphes 1 et 2 initiaux, les paragraphes 2 et 3 initiaux sont renumérotés en tant que paragraphes 3 et 4 nouveaux.

Paragraphe 3 nouveau

Au paragraphe 3 nouveau, la commission parlementaire propose de compléter le libellé du point 6° afin de répondre à l'opposition formelle du Conseil d'État. En spécifiant que sont seulement visées les sociétés coopératives qui agissent en tant que promoteur social, l'amendement sous rubrique permet d'assurer la sécurité juridique.

La société coopérative permet la réalisation en commun de logements destinés à la location abordable. La sous-catégorie des logements dédiés aux membres d'une société coopérative qui agit comme promoteur social est justifiée, adéquate et proportionnée, comme l'État vise à encourager l'initiative de la création de logements destinés à la location abordable via ces sociétés coopératives.

L'intuitu personae entre les membres de ces sociétés est particulièrement prononcée. Il est relevé que les membres de ces sociétés coopératives doivent répondre aux critères d'éligibilité d'un logement destiné à la location abordable.

Paragraphe 4 nouveau, alinéa 2

Concernant le paragraphe 4 nouveau, alinéa 2, la commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation. C'est la raison pour laquelle elle propose de supprimer ledit alinéa.

Amendement 9 concernant l'article 13

L'article 13 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 1er, alinéa 2, est amendé comme suit :

« La compensation de service public est payée au promoteur social moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social. À défaut de paiement par le bailleur social, le promoteur social peut demander le paiement au ministre. **En cas de paiement par le ministre, le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.** »

2° le paragraphe 6 est amendé comme suit :

« (6) Tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État **via le Fonds spécial pour le logement abordable**. »

Commentaire

Paragraphe 1er, alinéa 2

Afin de faire droit au Conseil d'Etat, le libellé amendé du paragraphe 1er, alinéa 2, prévoit que le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

Paragraphe 6

En amendant le paragraphe 6, la commission parlementaire souhaite préciser expressément que les remboursements à la trésorerie de l'État se font via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Amendement 10 concernant l'article 14

L'article 14 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 2, alinéa 5, est amendé comme suit :

« Pour les coûts de viabilisation particulière visés à l'alinéa 1er, point 2°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre **~~peut~~**, sur avis de la commission, accorde**~~r~~** une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. **La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.** »

2° Au paragraphe 3 sont apportées les modifications suivantes :

a) A l'alinéa 1er sont apportées les modifications suivantes :

i) Le point 1° est amendé comme suit :

« 1° les coûts de viabilisation ordinaire au sens de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 400 euros par mètre carré de SCB logement. **Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine** ; »

ii) Le point 3° est amendé comme suit :

« 3° les coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol dans le sens vertical et horizontal nécessaires à l'aménagement de logements sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre **~~peut~~**, sur avis de la commission, accorde**~~r~~** une dérogation à ce plafond si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur**. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine** ; »

b) L'alinéa 2 est supprimé.

3° Au paragraphe 5 sont apportées les modifications suivantes :

– a) A l'alinéa 1er, point 1°, le terme « euros » est ajouté après le chiffre « 2 100 ».

– b) Au même point 1°, l'alinéa 3 prend la teneur suivante :

« Pour les coûts de rénovation, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre **~~peut~~**, sur avis de la commission, accorde**~~r~~** une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur**. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine** ; »

4° Le paragraphe 6, alinéa 2, est amendé comme suit :

« Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre **~~peut~~**, sur avis de la commission, accorde**~~r~~** une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. **La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.** »

Commentaire

Paragraphe 2

Au paragraphe 2, alinéa 5, la commission parlementaire propose de supprimer le terme « peut » qui est susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre.

De même, la commission parlementaire vise à donner davantage de précisions quant à la condition de « la complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social » pour écarter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre.

Paragraphe 3

En ce qui concerne le paragraphe 3, alinéa 1er, point 1°, les modifications proposées sont en phase avec les dispositions prévues par le point 3° du même paragraphe et reprennent également les précisions y prévues. En outre, elles prennent en compte les observations émises par le Conseil d'Etat auxquelles la commission parlementaire a répondu au paragraphe 2, alinéa 5.

Le libellé amendé fait également droit à l'observation émise par la Haute Corporation quant à l'alinéa 3 du paragraphe sous rubrique.

Concernant le paragraphe 3, alinéa 1er, point 3°, il est renvoyé au commentaire du paragraphe 2, alinéa 5.

Le paragraphe 3, alinéa 2, est supprimé afin d'être en ligne avec les modifications effectuées au libellé du paragraphe 3, alinéa 1er, points 1° et 3.

Paragraphe 5

En ce qui concerne le paragraphe 5, point 1°, alinéa 1er, l'amendement proposé vise à redresser une erreur matérielle.

Quant au paragraphe 5, point 1°, alinéa 2, il est renvoyé au commentaire du paragraphe 2, alinéa 5.

Paragraphe 6

Au sujet du paragraphe 6, alinéa 2, il est renvoyé au commentaire visant le paragraphe 2, alinéa 5.

Amendement 11 concernant l'article 15

L'article 15, alinéa 4, deuxième phrase, les termes « est indexé et » sont insérés après le terme « emplacement ».

Commentaire

Le loyer mensuel d'un emplacement est indexé et ne peut dépasser 200 euros à la valeur 855,62 d'application de l'échelle mobile des salaires.

Amendement 12 concernant l'article 18

A l'article 18 sont insérés les termes « par le ministre » après le terme « accordé ».

Commentaire :

L'amendement proposé précise que la participation financière est accordée par le ministre.

Amendement 13 concernant l'article 19

L'article 19, paragraphe 1er, alinéa 2, est amendé comme suit :

« **Sauf pour le prix d'acquisition d'un terrain,** ~~**Ll**~~a demande de participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter du premier décaissement de la dépense pour laquelle la participation financière est sollicitée. ~~**Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social.**~~ »

Commentaire

Dans l'intérêt de la bonne gestion des deniers publics notamment, toute demande de participation financière doit être faite dans un délai de deux ans. Il s'agit des participations financières pour les honoraires et les travaux au sens large.

Seules les demandes de participation financière pour un terrain ne sont pas soumises à ce délai de deux ans pour éviter d'exclure les terrains qui sont depuis longtemps dans le patrimoine du promoteur social.

La possibilité du ministre de proroger ce délai est supprimée afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire du ministre.

Amendement 14 concernant l'article 20

L'article 20 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 1er est amendé comme suit :

« (1) Le ministre examine la demande en fonction des conditions **d'achèvement et d'affectation** prévues à l'article 14~~**, des orientations en matière de politique du logement arrêtés par le Gouvernement**~~ et des crédits budgétaires suffisants. »

2° Le paragraphe 2, alinéa 1er, est amendé comme suit :

« (2) Une commission consultative donne un avis au ministre avant **la décision de celui-ci relative à** l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi. »

Commentaire

Paragraphe 1er

En ce qui concerne le paragraphe 1er, la référence à la politique du logement est supprimée pour remédier au problème du pouvoir d'appréciation sans limite du ministre. En effet, l'octroi d'une participation financière en fonction des « orientations en matière de politique du logement arrêtées par le Gouvernement » aurait conféré un pouvoir d'appréciation sans limite au ministre. Toutefois, le régime d'aides instauré par le projet de loi sous rubrique relève des matières réservées à la loi en vertu des articles 11, paragraphe 5, 99 et 103 de la Constitution.

Paragraphe 2

Au sujet du paragraphe 2, alinéa 1er, il est mis en évidence que le ministre prend la décision relative à l'octroi d'une participation financière. Il est inhérent au terme « décision » que celle-ci peut être positive ou négative.

Amendement 15 concernant l'article 21

A l'article 21 est inséré un alinéa 3 nouveau, libellé comme suit :

« **Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif, statuant comme juge du fond.** »

Commentaire

La commission parlementaire fait siennes les observations du Conseil d'Etat et propose de compléter l'article sous rubrique par une disposition qui prévoit que les contestations découlant de la convention conclue entre le promoteur social et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

Amendement 16 concernant l'article 22

L'article 22 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 1er prend la teneur amendée suivante :

« (1) Si le promoteur social est un promoteur public, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant toute leur durée d'existence**~~, sauf dispense accordée par le ministre~~**. En cas de destruction, les terrains ayant bénéficié d'une participation financière restent affectés à des projets de logement abordable**~~, sauf dispense accordée par le ministre.~~**

~~Dix~~ **Vingt** ans après la signature de la convention, **~~et après demande dûment motivée et approuvée par le ministre,~~** le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable **~~et affecter à la location abordable un logement destiné initialement à la vente abordable.~~, sans qu'une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement n'en résulte. ~~Le cas échéant, le promoteur public peut demander une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement~~**. **Dix ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, si ce logement est vendu au locataire l'ayant occupé pendant au moins dix ans.** »

2° Le paragraphe 2, alinéa 1er, est amendé comme suit :

« (2) Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant la durée de la convention prévue à l'article 21**~~, sauf dispense accordée par le ministre~~**. »

Commentaire

Paragraphe 1er

Quant au paragraphe 1er, la commission parlementaire propose d'un côté de supprimer la possibilité d'une dispense ministérielle afin de répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'État relatifs au pouvoir discrétionnaire du ministre.

De l'autre côté, pour assurer la bonne affectation des deniers publics, la commission parlementaire propose d'augmenter le délai pour changer l'affectation d'un logement abordable destiné initialement à la location, en affectant celui-ci à la vente abordable, de dix à vingt ans. Cependant, un délai de dix ans est prévu pour le logement acquis par le locataire qui a occupé ce logement pendant dix ans au moins avant l'acquisition. Cette mesure permet aux locataires des logements abordables de devenir propriétaire, de continuer à vivre dans leur environnement social habituel et de créer une mixité sociale à long terme, ce qui est le but recherché.

Paragraphe 2

Au regard du paragraphe 2, alinéa 1er, la commission parlementaire propose, à l'instar de ses réflexions visant le paragraphe 1er, de supprimer les termes « sauf dispense accordée par le ministre ».

Amendement 17 concernant l'article 23

L'article 23 est amendé comme suit :

1° L'alinéa 4 prend la teneur suivante :

« L'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir **~~l'affectation~~ la destination au logement abordable** des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pendant la durée restante de l'emphytéose. »

– 2° L'alinéa 5 est complété comme suit :

« Dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession est réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. La part résiduelle relative de la participation financière dans la valeur de la cession est à rembourser à l'État via le Fonds spécial ~~de soutien au développement du~~ pour le logement abordable. **Si la cession n'est pas réalisée dans les douze mois, l'Etat bénéficie à nouveau d'un droit de préemption.** »

Commentaire

Alinéa 4

Quant à l'alinéa 4, la commission parlementaire suit la proposition du Conseil d'État et adapte les termes « maintenir l'affectation » afin de souligner que ce ne sont pas des terrains qui sont affectés à

la vente abordable ou à la vente à coût modéré, mais des logements. Cette disposition vise à maintenir la destination au logement abordable pendant toute la durée de la convention initiale, étant donné qu'il s'agit de combattre le fléau de la pénurie de logements abordable et qu'il faut veiller à ce que les participations financières (aides à la pierre) provenant de deniers publics restent affectés à ce but.

Alinéa 5

Au regard de l'alinéa 5, il est précisé expressément qu'après douze mois, l'Etat bénéficie à nouveau du droit de préemption dans le cas où la cession n'a pas été réalisée dans ce délai.

Amendement 18 concernant l'article 25

L'article 25, paragraphe 3, est amendé comme suit :

« (3) La demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée. ~~**Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social.**~~ »

Commentaire

Afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, la commission parlementaire propose de supprimer la possibilité de proroger le délai par le ministre.

Amendement 19 concernant l'article 26

L'article 26 est amendé comme suit :

1° Au paragraphe 1er, la dernière phrase est supprimée ;

2° Au paragraphe 2, les termes « de force majeure ou » sont supprimés ;

3° Le paragraphe 4, alinéa 2, est libellé de la façon suivante :

« Les dispenses ~~**peuvent être**~~ **sont** accordées **si le non-respect du délai est dû à des contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Elles sont accordées** pour un délai de cinq ans renouvelable. » ;

4° Il est ajouté un paragraphe 7 nouveau qui prend la teneur suivante :

« **(7) Le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial pour le logement abordable**. »

Commentaire

Paragraphe 1er

Quant au paragraphe 1er, la commission décide de suivre la proposition du Conseil d'Etat et transforme la dernière phrase du paragraphe 1er en un paragraphe à part qui est inséré in fine de l'article et devient, sous réserve d'une modification d'ordre rédactionnel, le paragraphe 7 nouveau.

Paragraphe 2

En ce qui concerne le paragraphe 2, la commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation et propose de supprimer la notion de « force majeure ». En effet, la notion de « force majeure » implique une imprévisibilité des faits et entraîne dès lors l'impossibilité pour le ministre de donner un accord préalable en ce cas.

Paragraphe 4

En ce qui est du paragraphe 4, l'accord des dispenses est désormais encadré par la présence de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Le libellé amendé reprend les critères insérés à l'article 14.

Paragraphe 7 nouveau

Il y a lieu de se référer au commentaire sous le paragraphe 1er.

Amendement 20 concernant l'article 27

L'article 27 est amendé comme suit :

« Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente abordable, de la vente à coût modéré et ~~ou~~ de la location abordables sont à verser à la trésorerie de l'État **via le Fonds spécial pour le logement abordable**, à moins d'être réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements. »

Commentaire

Le libellé amendé reprend d'un côté la reformulation proposée par le Conseil d'Etat dans son avis. De l'autre côté, il est précisé que le remboursement s'effectue via le Fonds spécial pour le logement abordable. Cet ajout est en ligne avec le libellé amendé du paragraphe 7 nouveau de l'article 26.

Amendement 21 concernant l'article 30

L'article 30, alinéa 2, point 2°, est amendé comme suit :

« 2° effectuer la révision des dossiers des candidats-locataires, dont la demande a été admise depuis plus de **~~trois~~** **six** mois ; »

Commentaire

La commission parlementaire propose d'augmenter l'intervalle dans lequel le bailleur social doit effectuer une révision du dossier de 3 à 6 mois. En augmentant l'intervalle, il peut être évité que le calcul de la révision se fasse sur les mêmes informations relatives au revenu, sachant que le revenu n'augmente souvent pas de manière importante tous les trois mois. De même, le libellé amendé évite au bailleur social de devoir effectuer le même calcul que celui fait lors de la demande, si celle-ci a été introduite dans un délai récent.

Amendement 22 concernant l'article 31

L'article 31, paragraphe 1er, est amendé comme suit :

« (1) Le bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu **~~d'obligations légales~~ de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ou de l'article 7 de la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale**, le bailleur social ~~doit appliquer~~ applique d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54. »

Commentaire

Pour des raisons de sécurité juridique, le libellé amendé énumère expressément les obligations légales visées.

Amendement 23 concernant l'article 34

L'article 34 est amendé comme suit :

1° Au paragraphe 2, point 1°, la première phrase est amendée comme suit :

« 1° la qualification professionnelle d'au moins un **~~des responsables des personnes morales en charge~~** **membre du personnel responsable** des missions énumérées à l'article 30 résulte : »

2° Au même paragraphe, il est inséré un nouveau point 3°, libellé comme.

« **3° le membre du personnel visé au point 1° remplit les conditions de l'honorabilité professionnelle prévues à l'article 35 ;** »

3° Le paragraphe 3 prend la teneur amendée suivante :

« (3) Si le bailleur social gère moins de trente logements abordables et si la qualification professionnelle demandée aux termes du paragraphe 2, point 1°, n'est pas remplie par le personnel du bailleur social, elle doit l'être par au moins un des membres **~~du conseil d'administration, ou de son équivalent,~~** **de l'organe décisionnel** du bailleur social. »

Commentaire

Paragraphe 2

Concernant le paragraphe 2, point 1°, le libelle amendé précise qu'au moins un membre du personnel doit disposer de la qualification professionnelle requise. De cette manière, le nouveau libellé enlève toute source d'incohérence.

Au niveau du paragraphe 2, point 3° nouveau, la commission parlementaire fait siennes les observations émises par le Conseil d'Etat lors de l'examen de l'article 35 nouveau et elle prévoit que l'honorabilité est une des conditions d'attribution de l'agrément du bailleur social.

Suite à l'insertion d'un point 3° nouveau, les points 3° à 6° initiaux sont renumérotés en tant que points 4° à 7° nouveaux.

Paragraphe 3

Quant au paragraphe 3, les termes « conseil d'administration ou son équivalent » sont remplacés par ceux d'« organe décisionnel » afin d'éviter toute insécurité juridique. L'organe décisionnel ne doit pas forcément être un conseil d'administration, le cas échéant lorsqu'une commune agit en tant que bailleur social, le conseil communal peut par exemple constituer l'organe décisionnel.

Amendement 24 concernant l'article 35

L'article 35, alinéa 1er, est amendé comme suit :

« L'honorabilité professionnelle des responsables s'apprécie**, dans les conditions prévues au chapitre 3,** sur base des antécédents judiciaires ~~des responsables~~, des informations obtenues auprès du Ministère ~~P~~public**, ainsi que** de tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans et de tous les éléments susceptibles d'établir une bonne réputation des responsables et qu'ils présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable. »

Commentaire

Le libellé vise à répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat en prévoyant que la communication des informations se limite aux informations et éléments affectant l'honorabilité professionnelle dans les conditions prévues au chapitre 3 de la loi en projet. De cette manière, il est assuré que le texte ne dépasse pas la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social et est en conformité avec le règlement général sur la protection des données (ci-après « RGPD ») et la Constitution.

Amendement 25 concernant l'article 36

L'article 36 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 4 est amendé comme suit :

« (4) Un**e** ~~**nouvel**~~ **modification de l'**agrément est demandé**e** si les conditions sur la base desquelles un agrément a été accordé ont changé. »

2° Le paragraphe 5 est amendé comme suit :

« (5) L'agrément est accordé pour une durée ~~**maximale**~~ de cinq ans~~**, sauf décision contraire motivée du ministre**~~ et sans préjudice de modifications relatives aux conditions légales prévues à l'article 34. »

Commentaire

Paragraphe 4

Quant au paragraphe 4, le libellé amendé prévoit l'hypothèse d'un changement des conditions qui demande une modification de l'agrément plutôt qu'une demande d'un nouvel agrément.

Paragraphe 5

En ce qui concerne le paragraphe 5, la suppression des termes « maximale » et « sauf décision contraire motivée du ministre » écarte tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, ainsi le pouvoir du ministre relatif à la durée de l'agrément est encadré.

Amendement 26 concernant l'article 37

L'article 37 est amendé comme suit :

1° Au paragraphe 1er, alinéa 4, les termes « sauf en cas de faute grave, » sont supprimés.

2° Le paragraphe 2 prend la teneur amendée suivante :

« (2) Le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé, de reprendre~~, pour une durée maximale d'un an renouvelable une fois, la gestion du service~~ **les activités du bailleur social** ~~**auquel**~~ **pour lesquelles** l'agrément **lui** a été retiré. »

Commentaire

Paragraphe 1er

Au paragraphe 1er, l'alinéa 4, la notion de « faute grave » est supprimée pour éviter toute insécurité juridique.

Paragraphe 2

Par rapport au paragraphe 2, le libellé amendé fait droit à l'observation du Conseil d'Etat relative à la notion de « service ». En cas de reprise des activités du bailleur social qui s'est vu retirer son agrément, il ne s'agit que de la reprise des activités couvertes par l'agrément qui a été retiré. De même, le libellé amendé supprime la durée maximale durant laquelle le nouveau bailleur social peut exercer ces activités.

Amendement 27 concernant l'article 42

L'article 42, paragraphe 1er, est amendé comme suit :

« (1) Le ministre examine la demande de compensation **et décide de son octroi** sur base des dispositions de l'article 40. »

Commentaire

Afin de répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat, le libellé amendé met en évidence que le ministre prend la décision relative à l'octroi de la compensation. Il est inhérent au terme « décision » que celle-ci peut être positive ou négative.

Amendement 28 concernant l'article 43

A l'article 43, il est inséré un alinéa 3 nouveau qui se lit comme suit :

« **Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif, statuant comme juge du fond.** »

Commentaire

Cet amendement donne suite à la suggestion du Conseil d'Etat en complétant l'article sous rubrique par une disposition prévoyant que les contestations découlant de la convention à conclure entre le bailleur social et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

L'alinéa 3 initial devient l'alinéa 4 nouveau.

Amendement 29 concernant l'article 45

À l'article 45, paragraphe 1er, les termes « au plus tard le 30 septembre de chaque année » sont supprimés.

Commentaire

La commission parlementaire fait siennes les remarques du Conseil d'Etat et décide de supprimer le délai fixé pour la liquidation de la compensation.

Amendement 30 concernant l'article 47

L'article 47 est amendé comme suit :

« Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont à verser à la trésorerie de l'État **via le Fonds spécial pour le logement**

abordable, à moins de pouvoir être déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider. »

Commentaire

Cet amendement est le pendant de celui de l'article 27. Il est précisé que le remboursement s'effectue via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Amendement 31 concernant l'article 53

L'article 53 est, dans son intégralité, amendé comme suit :

« **Art. 53. Procédure d'attribution universelle des logements tous publics via le registre**

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement tous publics effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État **pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.**

~~**Le registre génère une liste prioritaire de candidats-locataires remplissant les critères d'attribution prévues aux articles 57 et 58 dans un ordre de priorité établi sur base des informations fournies au registre.**~~

Le bailleur social propose le logement vacant à un **des** candidat**s**-locataire**s ~~de la liste prioritaire~~** sur base d'une évaluation par enquête sociale ~~**des critères fixés à**~~ **au sens de** l'article 59.

Le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus par l'article 55, paragraphe 1er et par l'article 58, alinéa 1er, point 1°. Le bailleur social gérant plus de 500 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 25 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus par l'article 55, paragraphe 1er et par l'article 58, alinéa 1er, point 1°.

Le bailleur social transmet au registre les attributions des logements et les éventuels refus d'attribution de logements par les candidats-locataires.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de cette procédure d'attribution ~~**via le registre**~~. »

Commentaire

Alinéa 1er

L'alinéa 1er est amendé par une ajoute qui précise que la requête au registre se fait pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55. La formulation est la même que celle à l'article 54, paragraphe 1er. C'est-à-dire que tant lors de l'attribution universelle des logements tous publics que lors de l'attribution libre des logements dédiés, le bailleur social consulte le registre pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire.

Ancien alinéa 2

Il est proposé de supprimer l'alinéa 2, afin de ne pas contraindre les bailleurs sociaux d'effectuer l'attribution d'un logement sur base d'une liste prioritaire qui par nature ne contient qu'un nombre limité de candidats-locataires. Il n'en reste pas moins que lors de l'attribution, les bailleurs sociaux sont tenus de veiller à la bonne application des articles 57 à 59.

Alinéa 2 nouveau (ancien alinéa 3)

Cet alinéa est amendé pour supprimer également à cet endroit la référence à la liste prioritaire. Il est évident que la proposition du logement ne peut être faite qu'après une enquête sociale au sens de l'article 59 qui englobe le contrôle des critères d'attribution prévus par les articles 57 et 58.

Alinéa 3 nouveau (ancien alinéa 4)

Le libellé amendé détermine les critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer en choisissant parmi les candidats-locataires répondant uniquement aux critères d'éligibilité prévus par l'article 55, paragraphe 1er et au critère d'attribution prévu par l'article 58, alinéa 1er, point 1° (correspondance de la taille de la communauté domestique à la typologie du logement). De cette manière, le texte de loi définit les éléments essentiels de la matière

avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part du bailleur social.

La logique reste que les bailleurs sociaux gérant un parc de logements d'une taille certaine peuvent attribuer un maximum de 10%, respectivement 25% à des candidats-locataires devant répondre uniquement aux critères d'éligibilité prévus par l'article 55, paragraphe 1er, et au critère d'attribution prévu par l'article 58, alinéa 1er, point 1° (et donc non forcément à l'ensemble des critères d'attribution inscrits aux articles 57 à 59).

Alinéa 5 nouveau (ancien alinéa 6)

A cet alinéa, les termes « via le registre » sont supprimés pour être superfétatoires.

Amendement 32 concernant l'article 55

L'article 55 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 1er est amendé comme suit :

a) A la première phrase, les termes « pour devenir » sont remplacés par le terme « à remplir par le ».

b) A l'alinéa 1er, le point 3° est amendé comme suit :

« 3° ~~**le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 ;**~~

le revenu mensuel du demandeur-locataire et des membres de sa communauté domestique est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II ; »

c) L'alinéa 2 est supprimé.

2° Au paragraphe 3, les termes « pour être » sont remplacés par le terme « à remplir par le ».

Commentaire

Paragraphe 1er, première phrase

Au paragraphe 1er, première phrase, les termes « pour devenir » sont remplacés par le mot « à remplir par le » pour faire ressortir encore plus clairement que les conditions à remplir par le candidat-locataire doivent être et rester remplies pendant toute la durée pendant laquelle il est candidat-locataire, ainsi qu'au moment où il devient locataire, donc au moment de l'attribution d'un logement (et non seulement au moment où il devient candidat-locataire).

Paragraphe 1er, alinéa 1er, point 3°

Quant à l'alinéa 1er, point 3°, le libellé amendé fait droit aux observations émises par la Haute Corporation lors de son examen de l'article 56 nouveau, paragraphe 1er, et vise à mettre fin à toute insécurité juridique qui trouve son origine dans l'incohérence entre les articles 55 et 56 nouveaux. Le critère d'éligibilité relatif au revenu est désormais décrit intégralement à l'article 55.

Même si le seuil de revenu est un des critères principaux d'éligibilité du candidat-locataire, il reste à signaler que les conditions pour devenir candidat-locataire et pour rester locataire sont les mêmes, à l'exception de celle liée au seuil de revenu. Le locataire ne devra en effet pas quitter le logement dès que son revenu aura dépassé le seuil prévu pour le candidat-locataire.

Paragraphe 1er, alinéa 2

Au regard à l'alinéa 2, celui-ci a été supprimé par un souci de cohérence interne. En effet, l'article 3 contient d'ores et déjà la définition de la notion de « demandeur-locataire » ce qui rend l'alinéa 2 superfétatoire.

Paragraphe 3

Afin d'assurer la cohérence de la rédaction du paragraphe 1er et du paragraphe 3, les termes « pour être » sont remplacés par le mot « à remplir par le ». Le paragraphe 3 prévoit les conditions que le locataire doit remplir à tout moment, c'est-à-dire au moment où il devient locataire et pendant toute la durée pendant laquelle il est locataire.

Amendement 33 concernant l'article 56

L'article 56 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 1er est remplacé comme suit :

« (1) ~~**Le revenu mensuel de la communauté domestique du candidat-locataire et du locataire est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.**~~

Le revenu du demandeur-locataire et de sa communauté domestique, le revenu du candidat-locataire et de sa communauté-domestique, ainsi que le revenu du locataire et de sa communauté domestique sont déterminés conformément au présent article. » ;

2° Le paragraphe 2 prend la teneur amendée suivante :

« (2) Le revenu à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la ~~**demande de devenir candidat-locataires**~~ **détermination du revenu** est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la ~~**demande**~~ **détermination du revenu**. » ;

3° Le paragraphe 3 est amendé comme suit :

a) A l'alinéa 3, le terme « demandeur » est remplacé par le terme « stagiaire » ;

b) L'alinéa 5 est amendé comme suit :

(i) Le point 1° prend la teneur suivante :

« 1° l'enfant pour lequel ~~**le demandeur**~~ **un membre de la communauté domestique** perçoit des allocations familiales, qui habite avec ~~**le demandeur**~~ **la communauté domestique** dans le logement et qui y est déclaré ; ou »

(ii) Le point 2° prend la teneur suivante :

« 2° l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie ~~**du demandeur**~~ **d'un membre de la communauté domestique** soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec ~~**le demandeur**~~ **la communauté domestique** dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu. »

Commentaire

Paragraphe 1er

A propos du paragraphe 1er, son libellé est entièrement remplacé afin de faire droit aux observations du Conseil d'Etat et d'éliminer toute source d'insécurité juridique. De cette manière, le paragraphe 1er énumère désormais ceux à qui les règles de la détermination du revenu sont applicables. Ces règles sont les mêmes pour le demandeur-locataire, le candidat-locataire, le locataire et leurs communautés domestiques.

Comme l'article 55, paragraphe 1er, point 3°, est amendé pour le compléter et, comme dans cette logique l'article 56, paragraphe 1er est entièrement remplacé par voie d'amendement, la disposition qui a donné lieu à l'opposition formelle du Conseil d'État est « supprimée ».

Paragraphes 2 et 3

Vu que le paragraphe 1er prévoit que les règles de la détermination s'appliquent au demandeur-locataire, au candidat-locataire, au locataire et à leurs communautés domestiques, la terminologie employée aux paragraphes 2, 3 et 4 doit être harmonisée en conséquence.

Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires font forcément partie de leur communauté domestique, de sorte que la formulation « communauté domestique » les inclut.

Amendement 34 concernant l'article 57

L'article 57, paragraphe 1er, est amendé comme suit :

« (1) ~~**Les critères d'attribution suivants sont évalués par rapport à la situation socio-économique, familiale et de logement pour tout candidat-locataire:**~~ **En vue de l'établissement de son ordre de priorité, la situation socio-économique, familiale et de logement spécifique est évaluée pour chaque candidat-locataire par rapport aux difficultés qu'il rencontre pour disposer d'un logement approprié. La priorité est déterminée** sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social **en considérant pour chaque candidat locataire et sa communauté domestique les éléments suivants** :

1° la nature **et la précarité** du titre d'occupation du logement actuel ;

2° l'existence **et la durée du préavis** d'une résiliation de ce titre d'occupation ;

3° l'existence **et la motivation du juge** d'une condamnation de déguerpissement du logement actuel ;

4° ~~**la correspondance entre les membres de la communauté domestique du candidat-locataire et le nombre de chambres à coucher du logement actuel ;**~~

l'état d'occupation du logement actuel par rapport au nombre de chambres à coucher et à la surface utile d'habitation disponible par membre de la communauté domestique ;

5° ~~**la**~~ **le degré d'in**salubrité du logement actuel ;

6° ~~**le besoin d'un logement répondant**~~ **la non-adaptation du logement actuel par rapport** aux besoins **spécifiques** de personnes handicapées **de la communauté domestique** ;

7° ~~**le revenu mensuel actuel de la communauté domestique du candidat-locataire ;**~~

le taux d'effort économique de la communauté domestique du candidat-locataire exprimé par la relation entre le revenu actuel et le loyer ou l'indemnité payés, pour le titre d'occupation du logement actuel ;

8° ~~**le loyer ou l'indemnité payés pour le titre d'occupation du logement actuel**~~

le niveau de revenu de la communauté domestique du candidat-locataire.

Un règlement grand-ducal **peut** préciser les modalités ~~**d'évaluation**~~ de ces critères ~~d'évaluation~~ d'attribution. »

Commentaire

Le libellé amendé détermine les critères d'attribution socio-économiques et prévoit le cadre relatif à l'évaluation de ces critères au niveau de la loi. De même, il renvoie à un règlement grand-ducal afin de préciser les modalités de ces critères d'attribution. Il est mis en exergue que l'évaluation des critères socio-économiques est effectuée pour déterminer l'ordre de priorité des candidats-locataires à l'attribution d'un logement. Ainsi, cette évaluation se concentre sur les difficultés que le candidat-locataire rencontre pour disposer d'un logement approprié tel que prévu par l'article 40 de la Constitution révisée.

Amendement 35 concernant l'article 58

L'article 58 est amendé comme suit :

« Art.58. ~~**En vue d'une vacance d'un logement géré par le bailleur social, les critères évalués pour l'attribution d'un logement abordable sont les suivants :**~~

Lors de l'attribution d'un logement géré par le bailleur social, les critères suivants sont évalués afin de préciser l'ordre de priorité d'un candidat-locataire par rapport à la taille et la situation géographique spécifique du logement vacant :

1° la correspondance **de la taille** de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement qui s'entend comme la correspondance du nombre des membres de la communauté domestique, compte tenu de l'âge des enfants, au nombre de chambres et aux installations techniques et sanitaires du logement ;

~~**2° la correspondance des préférences indiquées par le candidat-locataire relatives au lieu de situation du logement à attribuer ;**~~

~~**3°**~~ **2°** la ~~**correspondance**~~ **proximité** du lieu de travail des membres de la communauté domestique du candidat-locataire et du lieu de situation du logement actuel. »

Commentaire

Alinéa 1er

La première phrase de l'alinéa 1er vise les critères selon lesquels l'ordre de priorité d'un candidat-locataire est établi.

A l'alinéa 1er, point 1°, il est précisé qu'il s'agit de la correspondance de la taille de la communauté domestique à la typologie du logement.

Le point 2° initial est supprimé, une préférence indiquée par le candidat-locataire n'étant pas un critère légal. Le logement peut également être attribué dans une autre région du pays si le candidat-locataire l'accepte.

Le point 2° nouveau (point 3 initial) indique que la « proximité » du lieu de travail est prise en compte. Le terme « proximité » est plus courant dans ce contexte que le terme « correspondance ». En effet, la priorité est donnée aux personnes dont le lieu de travail ou la résidence actuelle se situe le plus proche au logement à attribuer.

Amendement 36 concernant l'article 59

L'article 59 est amendé comme suit :

« **Art. 59. Evaluation des ~~C~~critères d'attribution ~~évalués~~ sur base d'une enquête sociale**

~~Dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale, sont évalués dans le chef du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique des critères d'attribution regroupés dans les catégories suivantes :~~

~~1° la situation socio-familiale ;~~

~~2° la situation socio-économique ;~~

~~3° la situation financière ;~~

~~4° l'état du logement actuel et la situation de précarité relative au logement ;~~

~~5° le cas échéant, les besoins spécifiques visés par l'objet social du bailleur social ;~~

~~6° le cas échéant, d'une situation d'urgence extrême.~~

~~Un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1er.~~

En vue de l'attribution d'un logement tous publics, le bailleur social évalue dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale posée par un assistant social conformément à l'article 7 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, la situation familiale, sociale et économique du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique, auquel il veut attribuer un logement, en tenant compte des critères d'attribution prévus à l'article 57, paragraphe 1er, et à l'article 58. »

Commentaire

Aux termes de l'article 59, une enquête sociale doit être faite avant l'attribution d'un logement tous publics, toujours dans l'idée de déterminer la priorité du candidat-locataire. Cette enquête sociale met l'accent sur le volet logement et partant sur les critères d'attribution prévus à l'article 57, paragraphe 1er et à l'article 58.

L'enquête sociale est exercée en respectant l'article 7 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé qui est la base légale du règlement grand-ducal du 18 juillet 2013 réglementant l'exercice et les attributions de la profession d'assistant social qui dispose en son article 3 que : « L'assistant social pose les actes professionnels suivant :

1) l'enquête sociale et le diagnostic social, comportant l'analyse globale des problèmes et ressources des personnes faisant partie d'un système social donné, à la suite d'une anamnèse circonstanciée, d'une visite à domicile, ainsi que, le cas échéant, de l'avis d'autres professionnels ; […] ».

Il est à rappeler que l'enquête sociale est déjà prévue à l'article 53 qui renvoie à l'article 59.

Amendement 37 concernant l'article 62

A l'article 62, paragraphe 1er, alinéa 3, les termes « à compter de la demande du bailleur social » sont insérés après les termes « un délai de deux mois ».

Commentaire :

Le libellé amendé vise à introduire le point de départ du délai de deux mois dans lequel le locataire doit répondre à la demande d'informations du bailleur social.

Amendement 38 concernant l'article 63

A l'article 63, alinéa 2, le point 9° est supprimé.

Commentaire

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations émises par le Conseil d'Etat et propose de supprimer le point 9° qui est entaché d'imprécision et donc source d'insécurité juridique.

Amendement 39 concernant l'article 67

L'article 67, paragraphe 1er, point 2°, est amendé comme suit :

« 2° au locataire occupant un logement non conforme ~~**à des**~~ **aux** obligations ~~**légales**~~ **de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation** ; »

Commentaire

Les obligations légales visées sont celles de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Amendement 40 concernant l'article 68

L'article 68 est amendé comme suit :

« **Art. 68. Regroupement familial**

Si le bailleur social a connaissance, en vertu d'une pièce émise par le ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, qu'un candidat-locataire, ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale, a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, il ~~peut~~ lui attribue~~r~~ un logement en considération de la future composition de sa communauté domestique et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique**, et sous réserve d'un logement disponible correspondant à la taille de la future composition de la communauté domestique du candidat-locataire**. »

Commentaire

Il est précisé que le bailleur social ne peut tenir compte du futur regroupement familial que s'il dispose d'un logement vacant correspondant à la taille de la communauté domestique du candidat-locataire après regroupement familial.

Amendement 41 concernant l'article 70

L'article 70 est amendé comme suit :

1° A l'alinéa 1er, les termes « ; paragraphe 3, » sont insérées après les termes « à l'article 55 ».

2° A l'alinéa 3, le terme « neuf » est remplacé par le terme « douze ».

Commentaire

En ce qui concerne l'alinéa 1er, l'insertion de la référence au paragraphe 3 de l'article 55 confère la précision nécessaire quant aux conditions d'éligibilité applicables. De cette manière, il est non équivoque que les ayants droit doivent uniquement répondre aux conditions d'éligibilité pour devenir locataire.

Le délai prévu à l'alinéa 3 est augmenté de neuf à douze mois, à l'instar de l'alinéa 2, pour être conforme au principe de l'égalité devant la loi.

Amendement 42 concernant l'article 72

L'article 72, paragraphe 2, est amendé comme suit :

« (2) Le ministre **~~statue~~ décide** sur avis de la commission **de l'octroi d'une compensation de service public**. Les modalités de la compensation du service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1er sont arrêtées dans une convention conformément **~~aux principes de la présente loi~~ à l'article 13**.

« **Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif statuant comme juge du fond.** »

Commentaire

Quant au paragraphe 2, alinéa 1er, première phrase, le libellé amendé prévoit que le ministre décide de l'octroi d'une compensation de service public. Cette décision peut être positive ou négative. De cette manière, il est assuré que le ministre ne dispose pas d'un pouvoir discrétionnaire dans une matière réservée à la loi.

En regard à la deuxième phrase dudit alinéa, le libellé amendé prévoit que les modalités de la compensation de service public sont arrêtées conformément aux principes de l'article 13. Ledit article prévoit la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

En ajoutant un alinéa 2 au paragraphe 2, la commission parlementaire donne droit aux observations du Conseil d'Etat en déterminant que les contestations découlant de la convention à conclure entre les personnes énumérées au paragraphe 1er et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

Amendement 43 concernant l'article 75

L'article 75 est amendé comme suit :

1° A l'alinéa 1er, le point 2° est supprimé et les points 3° à 7° initiaux sont renumérotés en les points 2° à 6° nouveaux. ;

2° L'alinéa 2 est supprimé.

Commentaire

La commission parlementaire décide de suivre les observations de la Haute Corporation et de retirer le critère de nationalité des données à collecter. En effet, la nationalité n'est pas nécessaire à la finalité du traitement mis en place, De cette manière, le principe de minimisation des données comme il est prévu au RGPD est respecté.

Amendement 44 concernant l'article 76

A l'article 76, paragraphe 2, le point 2° est supprimé.

Commentaire

Suite à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat à l'endroit de l'article 76 nouveau et afin de garantir une cohérence interne du texte de loi, il convient de supprimer le critère de la nationalité également à cet endroit.

Suite à la suppression du point 2° du paragraphe 2, les points 3° à 8° initiaux sont renumérotés en les points 2° à 7° nouveaux.

Amendement 45 concernant l'article 82

L'article 82 est amendé comme suit :

« **Art. 82.** Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs publics**~~, à l'exception du Fonds du Logement,~~** dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque. »

Commentaire

L'exception du Fonds du Logement est supprimée pour éviter une atteinte au principe d'égalité devant la loi.

Cette exemption pour les promoteurs publics existait déjà sous l'égide de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Comme il s'agit d'entités publiques poursuivant l'intérêt économique général consistant en la réalisation de logements abordables, elles bénéficient de cette

exemption fiscale pour éviter des flux de deniers publics d'une entité publique à une entité fiscale, donc une autre entité publique, ce qui ne fait qu'alourdir, et donc renchérir, les étapes administratives dans la matière du logement abordable qui requiert la plus grande efficience possible. Ce raisonnement relatif aux flux de deniers publics ne s'applique pas aux promoteurs sans but de lucre qui sont des entités privées et ne se trouvent pas dans la même situation.

Amendement 46 concernant l'article 92

A l'article 92 nouveau, les termes « des aides individuelles » sont remplacés par les termes « de la prime d'acquisition et de la prime de construction »

Commentaire

Pour des raisons de sécurité juridique, le libellé amendé précise les aides individuelles visés dont les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré ne peuvent pas bénéficier.

Amendement 47 concernant l'article 93

L'article 93 est amendé comme suit :

« **Art. 93. Evaluation**

Les centres de recherche publics régis par la loi du 3 décembre 2014 ayant pour objet l'organisation des centres de recherche publics, dans le cadre de missions de recherche d'intérêt public, ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées figurant dans les ~~**La consultation des**~~ bases de données d'administrations, en ce inclus le registre, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'évaluations des résultats de la politique publique, d'études ou d'enquêtes scientifiques d'intérêt public dans le domaine du logement abordable ~~**peut être autorisée par le ministre sur demande dûment justifiée, lequel fixe les conditions et limites sous lesquelles cette consultation pourra être effectuée.**~~ »

Commentaire

Le libellé amendé précise qu'il s'agit des centres de recherche publics qui ont accès aux données, en vertu de cet article (et non sur autorisation du ministre). Ils ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées et ce uniquement aux fins d'études ou d'enquêtes scientifiques dans le domaine du logement abordable, de sorte que la protection de la vie privée est assurée.

Amendement 48 concernant l'article 94

L'article 94 est supprimé.,

Commentaire

Cet article est supprimé pour remédier au risque d'insécurité juridique.

Suite à la suppression de l'article 94 initial, l'article 95 initial est renuméroté en article 94 nouveau.

*

Au nom de la Commission du Logement, je vous saurais gré, de bien vouloir faire aviser par le Conseil d'État les amendements exposés ci-avant.

J'envoie copie de la présente au Ministre aux Relations avec le Parlement, aux fins qu'il appartiendra.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Fernand ETGEN

Annexe : texte coordonné du projet de loi 7937 proposé par la Commission du Logement

*

ANNEXE A LA LETTRE D'AMENDEMENTS VISANT LE PROJET DE LOI 7937

Texte coordonné

Les amendements parlementaires sont relevés **en caractères gras et soulignés**.

Les propositions de texte suggérées par le Conseil d'État sont soulignées.

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 ~~concernant le~~ portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

Chapitre 1er – Généralités

Art. 1er. Objectifs

La présente loi a pour objectifs la réalisation du droit au logement en promouvant :

1° l'inclusion sociale par le logement ;

2° l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;

3° le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;

4° l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables ;

5° la rénovation et l'assainissement de logements ;

6° la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

Art. 2. Mesures

(1) Cest objectifs ~~sont~~ est poursuivis par la mise en œuvre des mesures suivantes :

1° la participation financière de l'État à la réalisation de logements destinés à la location et à la vente abordables ;

2° la participation financière de l'État à la réalisation de logements innovateurs destinés à la location abordable et de logements abordables résilients au changement climatique ;

3° la participation financière de l'État à l'activité du bailleur social ;

4° la mise en place d'un registre national des logements abordables.

Les participations financières au titre de la présente loi et toutes autres participations financières publiques éventuellement perçues au titre d'un même projet sont cumulables sans que leur somme puisse dépasser le seuil de financement total le plus élevé applicable à ces participations financières.

Le ministre peut octroyer des participations financières aux promoteurs sociaux, aux bailleurs sociaux et aux organismes exerçant la gestion locative sociale.

(2) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions conclut une ou plusieurs conventions annuelles avec les représentants du secteur du logement abordable afin d'assurer la représentation du secteur auprès des pouvoirs publics.

Une telle convention annuelle définit les objectifs que les représentants du secteur se fixent dans le cadre de la collaboration avec le ministre compétent.

Le ministre consulte les représentants du secteur sur tous les projets ou propositions de dispositions législatives et réglementaires applicables au secteur du logement abordable.

Art. 3. Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

1° « bailleur social » : l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable au sens de l'article 30 ;

2° « candidat-locataire » : la ou les personnes physiques qui remplissent les conditions d'éligibilité à un logement abordable au sens de l'article 55 ;

3° « commission » : la commission consultative au sens de l'article 20, paragraphe 2 ;

4° « communauté domestique »: le demandeur-locataire, le candidat-locataire, le locataire ou l'acquéreur éligible et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs, ces preuves matérielles sont, selon le cas :

a) le contrat de bail ;

b) le pacte de colocation ;

c) les quittances de loyer ;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;

~~ces pièces peuvent être présentées au ministère, au bailleur social ou au promoteur social par toute personne qui estime qu'elle a été considérée à tort comme vivant dans le foyer du demandeur-locataire, du candidat-locataire, du locataire ou de l'acquéreur éligible et disposant avec lui d'un budget commun;~~ Lles pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où elles ont été introduites auprès du ministère, du bailleur social ou du promoteur social ;

5° « demandeur-locataire » : la ou les personnes physiques qui introduisent une demande de location d'un logement abordable ;

6° « locataire » : la ou les personnes physiques qui louent un logement abordable ;

7° « logement abordable » : tout logement destiné :

a) à la vente abordable au sens de l'article 4 ;

b) à la vente à coût modéré au sens de l'article 5 ;

c) à la location abordable au sens de l'article 11 ;

d) à la gestion locative sociale au sens de l'article 49~~.~~ ;

8° « logement dédié » : logement dédié au sens de l'article 12 ;

~~9° « logement durable » : les logements répondant aux critères de durabilité conformément à l'article 14*octies* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;~~

~~10°~~ 9° « logement tous publics » : logement tous publics au sens de l'article 12 ;

~~11°~~ 10° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions ;

~~12°~~ 11° « promoteur public » :

a) les communes ;

b) les syndicats de communes ;

c) les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes ;

d) le Fonds du Logement ;

Dans le cadre de projets de logements abordables, le promoteur public est dispensé de l'obligation de faire appel à un architecte ou un ingénieur-conseil inscrit à l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils, au registre des prestataires ressortissants d'un État membre ou au registre des prestataires ressortissants d'un État tiers, s'il emploie du personnel ayant les qualifications professionnelles requises pour exercer la profession d'architecte ou d'ingénieur-conseil.

Le promoteur public exerce les activités d'architecte, d'ingénieur-conseil et de promoteur immobilier sans être titulaire d'une autorisation d'établissement et sans que ces activités puissent être qualifiées de libérale ou de commerciale dans son chef.

L'État en ce qui concerne les opérations des promoteurs mentionnés ~~sub d) et c)~~ aux lettres c) et d) et les communes en ce qui concerne les opérations réalisées à leur initiative peuvent fournir la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, prévue à l'article 1601-5 du Code civil~~.~~ ;

~~13°~~ 12° « promoteur sans but de lucre » :

a) les personnes morales constituées conformément à la loi modifiée du 21 avril 1928 sur les associations et les fondations sans but lucratif et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

b) les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

c) les hospices civils ;

d) les offices sociaux ;

e) le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ;

f) les communautés religieuses bénéficiant d'un soutien financier annuel de l'État~~.~~ ;

~~14°~~ 13° « promoteur social » : un promoteur public ou un promoteur sans but de lucre ;

~~15°~~ 14° « qualité résidentielle » : logements répondant aux critères de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurelle ;

~~16°~~ 15° « registre » : le registre national des logements abordables au sens de l'article 74.

Chapitre 2 – Promoteur social

Section 1re – Vente abordable et vente à coût modéré

Art. 4. Réalisation de logements destinés à la vente abordable

(1) Une participation financière est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

La participation financière est ventilée entre tous les logements réalisés destinés à la vente abordable. Le promoteur public la bonifie aux acquéreurs éligibles au sens de l'article 7, à l'exception de la part de la participation financière liée à l'acquisition du terrain et de la participation financière pour le préfinancement de l'acquisition du terrain.

(2) Le taux ~~maximal~~ de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires disponibles, le taux ~~maximal~~ de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. La résilience au changement climatique des logements ~~peut être~~ est retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.

(4) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;

2° les logements répondent aux ~~**caractéristiques de construction et d'équipement**~~ **conditions applicables aux logements destinés à la vente** prévues à l'article 14 ;

3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;

4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9 ;

5° la participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente déterminé conformément à l'article 6 ;

6° au moins 60 pour cent des unités de logement du projet de vente sont vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable.

Art. 5. Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

(1) Une participation financière est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux ~~maximal~~ de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14 dans la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;

2° les logements répondent aux ~~**caractéristiques de construction et d'équipement**~~ **conditions applicables aux logements destinés à la vente** prévues à l'article 14 ;

3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;

4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9.

Art. 6. Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré

Le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement.

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour information préalablement à sa mise en vente.

L'acte de vente du logement destiné à la vente abordable indique le prix avec la participation financière incluse, le prix sans la participation financière et le montant de la participation financière, à défaut l'acte de vente ~~doit être~~ est rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications.

Art. 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

(1) L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ~~et~~ ou à la vente à coût modéré remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de ~~3~~ trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ou aux logements destinés à la vente à coût modéré et les membres de sa communauté domestique répondent encore aux conditions de revenu fixées à l'annexe I.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2, à la date de son émission.

L'acquéreur éligible est la ou les personnes physiques titulaires du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2.

Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que les conditions prévues à l'alinéa 1er, point 2°, ne sont pas respectées, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, l'acquéreur éligible fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1° et 3°, et alinéa 2.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée ~~maximale~~ de ~~6~~ six mois à partir de la date de son émission.

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence aux bénéficiaires d'une **~~aide individuelle~~ prime d'acquisition ou d'une prime de construction** au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement **~~ou encore à des formulations similaires~~** s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité.

Section 2 – Emphytéose et droit de rachat

Art. 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le promoteur public concède le terrain ou la quote-part terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements.

~~**Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part de terrain, payent une redevance d'emphytéose fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.**~~

En cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit.

~~Au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement est l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit. A défaut, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.~~

Si au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement n'est pas l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.

Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part terrain, ou leurs ayants droit payent une redevance d'emphytéose annuelle fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.

La redevance d'emphytéose annuelle est fixée par règlement grand-ducal en tenant compte de la taille, de la situation géographique, de l'aménagement du terrain ou de la quote-part terrain et de la typologie du logement. La redevance d'emphytéose annuelle est indexée et ne peut pas dépasser 2 000 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les maisons unifamiliales et 1 500 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les appartements.

Un règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements.

Art. 9. Droit de rachat du promoteur public

Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré **~~bénéficie~~ exerce**, pour toute la durée de la prédite emphytéose, **~~d'un~~ le** droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ~~ayant-droits~~ ayants droit.

Le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public.

A défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

Le principe du droit de rachat et la ~~**La**~~ méthode de détermination du prix de rachat ~~**est insérée**~~ **sont rappelés** dans les actes authentiques de vente.

Le prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service ~~C~~central de la ~~S~~statistique et des ~~E~~études ~~E~~économiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.

Le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre.

Art. 10. Obligation d'occupation des acquéreurs

Le logement destiné à la vente abordable et le logement destiné à la vente à coût modéré sont l'habitation principale et permanente ~~aux acquéreurs, ou à un l'un d'eux, ou à leurs ayants droit.~~ des acquéreurs, ou de l'un d'eux, ou de leurs ayants droit.

Une dispense de l'obligation d'occupation peut être accordée par le promoteur public en cas de demande motivée pour des raisons familiales ou professionnelles ou à cause de travaux de transformation ou de rénovation substantielle du logement.

Si ~~**après l'acte authentique de vente**~~ **neuf mois après la remise des clés du logement**, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente.

Section 3 – Location abordable

Art. 11. Réalisation de logements destinés à la location abordable

(1) Une participation financière est accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux ~~maximal~~ de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements innovateurs et sous réserve des crédits budgétaires, le taux ~~maximal~~ de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère innovateur des logements est retenu si leur conception résulte de la mise en application d'idées nouvelles ou d'efforts de recherche-développement.

Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

(4) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires, le taux ~~maximal~~ de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. **La résilience au changement climatique des logements est retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.**

L'augmentation des montants maximaux éligibles pour raison de résilience au changement climatique ~~ne sont pas cumulables~~ n'est pas cumulable avec celle pour logements innovateurs.

(5) Les logements destinés à la location abordable répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont gérés par un bailleur social ;

2° les logements répondent aux ~~**caractéristiques de construction et d'équipement**~~ **conditions applicables aux logements destinés à la location** prévues à l'article 14.

~~À défaut par~~ À défaut pour le promoteur social de trouver un bailleur social pour la gestion de ses logements, le Fonds du Logement assume cette fonction. Sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur social, le ministre peut nommer un autre bailleur social que le Fonds du Logement.

Art. 12. Catégories de logements destinés à la location abordable

(1) Les logements destinés à la location abordables relèvent de la catégorie « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

(2) Les « logements tous publics » sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés ».

~~(2)~~ (3) Les logements dédiés relèvent des sous-catégories suivantes :

1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° les logements dédiés aux étudiants ;

3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché. Est un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement rapproché un logement, dont le locataire ou un membre de la communauté domestique du locataire bénéficie de la part du bailleur social d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la présente loi ;

4° les logements dédiés aux jeunes. Est un jeune, une personne qui a moins de 26 ans au moment de l'attribution du logement ;

5° les logements dédiés ~~aux personnes 60+.~~ aux personnes âgées de soixante ans ou plus. Ces logements sont dédiés aux personnes vivant seules ou en couple. Au moment de l'attribution du logement au moins un membre de la communauté domestique a au moins 60 ans ;

6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative **agissant en tant que promoteur social** ;

7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

8° les logements dédiés dits de réserve. Est un logement de réserve un logement accueillant momentanément des locataires exposés à une situation de détresse extrême ne tolérant aucun délai à l'attribution d'un logement.

~~(3)~~ (4) Par dérogation à l'article 11, le taux ~~maximal~~ de la participation financière aux logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire est de 100 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

~~**Ces mêmes logements ne tombent pas sous les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.**~~

Art. 13. Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

(1) Pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, et outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social perçoit sur demande au ministre et sous réserve des crédits budgétaires suffisants une compensation de service public qui comporte deux éléments :

1° une couverture des frais d'exploitation ;

2° une rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de logements comprenant le capital investi dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé.

La compensation de service public est payée au promoteur social moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social. À défaut de paiement par le bailleur social, le promoteur social peut

demander le paiement au ministre. **En cas de paiement par le ministre, le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.**

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la réalisation et à la gestion des logements destinés à la location abordable.

(2) Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social ne peut pas dépasser 140 euros par mois par logement donné en location. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation est fixé de façon forfaitaire pour les promoteurs sociaux par règlement grand-ducal en tenant compte des frais effectivement encourus et établis lors d'une ~~audit~~ analyse des comptes d'au moins deux promoteurs sociaux bien gérés. L'~~audit~~ analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée. Le règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction des coûts de gestion effectifs des différentes catégories des logements.

En vertu de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la couverture des frais d'exploitation.

Sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation, les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

(3) Le capital investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements.

Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital investi.

(4) Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 150 points de base.

Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs à la construction et la rénovation de logements ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne majoré d'une prime de 100 points de base, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 250 points de base.

Ces taux de rémunération du capital sont fixés par règlement grand-ducal.

(5) Le montant de la rémunération du capital investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21. Ce montant est adapté annuellement à l'indice du coût de la vie.

Si la contribution financière du promoteur social provient d'un prêt auprès d'un établissement de crédit, la rémunération du capital investi ~~peut~~ est, sur demande du promoteur social, ~~être~~ échelonnée dans le temps de façon à tenir compte du remboursement du prêt. Le montant de la rémunération du capital investi actualisé sur quarante ans ~~doit se situer~~ se situe dans les limites prévues au paragraphe 4.

(6) Tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État **via le Fonds spécial pour le logement abordable**.

(7) La contribution financière du promoteur social au capital investi pour un logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont la rémunération se situe dans les limites prévues au paragraphe 4, est ajustée par l'indice des coûts de la construction en fonction de son évolution entre la date de la convention relative aux aides à la construction d'ensembles visant ledit logement et la date de l'application du loyer abordable aux termes de la présente loi audit logement.

Section 4 – Coûts éligibles et participations financières spécifiques

Art. 14. Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente abordable, des logements destinés à la vente à coût modéré et de logements destinés ~~et~~ à la location abordables

(1) Les coûts éligibles à une participation financière sont ~~regroupés en~~ regroupés dans les cinq catégories suivantes :

1° la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière ;

2° la catégorie relative à la viabilisation ordinaire ;

3° la catégorie relative au terrain viabilisé ;

4° la catégorie relative à la construction de logements abordables ;

5° la catégorie relative à la rénovation de logements destinés à la location abordable.

La surface construite brute destinée au logement est désignée par « ~~la~~ SCB logement ».

La surface non aménageable destinée au logement est désignée par « ~~la~~ SNA logement ».

(2) La catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière comporte :

1° le prix de cession ou la redevance emphytéotique du terrain non viabilisé ;

2° le coût de viabilisation particulière représentant l'ensemble des coûts relatifs aux travaux nécessaires pour rétablir un terrain vers un état approprié avant de pouvoir débuter les travaux d'infrastructures et de construction.

S'il s'agit d'une cession de terrain, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 900 euros par mètre carré de SCB logement.

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 450 euros par mètre carré de SCB logement.

Les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

Pour les coûts de viabilisation particulière visés à l'alinéa 1er, point 2°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre **~~peut~~**, sur avis de la commission, accorde**r** une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. **La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.**

(3) La catégorie relative à la viabilisation ordinaire comporte :

1° les coûts de viabilisation ordinaire au sens de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 400 euros par mètre carré de SCB logement. **Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine** ;

2° les coûts de réalisation d'emplacements publics dans une structure de parking centralisée sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 30 000 euros par emplacement ;

3° les coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol dans le sens vertical et horizontal nécessaires à l'aménagement de logements sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre ~~peut~~, sur avis de la commission, accorde~~r~~ une dérogation à ce plafond si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur**. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine** ;

4° les frais d'études préliminaires et honoraires relatifs aux points 1° à 3°, y compris l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistiques, sociétal, architectural et technique, sans dépasser le taux maximal éligible de :

a) 15 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire seulement ;

b) 18 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire et de viabilisation particulière.

~~**Pour les coûts de viabilisation ordinaire visés au point 1°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social.**~~

(4) La catégorie relative au terrain viabilisé comporte :

1° le prix de cession d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement, ou la redevance emphytéotique d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 650 euros par mètre carré de SCB logement ;

2° le prix du terrain acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement ;

3° ~~L~~les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

(5) La catégorie relative à la construction de logements abordables comporte :

1° les coûts de construction de nouveaux projets, les coûts de rénovation et de transformations initiales de biens existants et les coûts des constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, y compris les coûts pour les emplacements privés, sans dépasser le montant maximal éligible de 3 100 euros par mètre carré de SCB logement et de 2 100 **euros** par mètre carré de SNA logement.

Les coûts relatifs aux travaux de raccordements aux infrastructures prévus par le paragraphe 3 sont inclus.

Pour les coûts de rénovation, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre ~~peut~~, sur avis de la commission, accorde~~r~~ une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante ~~d~~e la volonté du promoteur**. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine** ;

2° les coûts de réalisation d'un carport simple sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 16 000 euros et les coûts de réalisation d'un carport double sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 25 000 euros ;

3° les coûts des aménagements de l'espace extérieur privé sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement ;

4° les frais d'études et les honoraires relatifs aux coûts énumérés aux points 1° à 3° sans pouvoir dépasser le taux maximal éligible de 15 pour cent de ces coûts éligibles ;

5° les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances.

Seuls les logements destinés à la location abordable sont éligibles au titre des coûts énumérés aux points 1° à 3°.

(6) La catégorie relative à la rénovation de logements ~~locatifs abordables~~ destinés à la location abordable au sens de la présente loi et de logements locatifs ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et au titre d'une convention en cours au moment de l'octroi de la participation financière pour la rénovation comporte les coûts de rénovation et les honoraires y relatifs sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 1 000 euros par mètre carré de SCB logement et de 650 euros par mètre carré de SNA logement.

Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre ~~peut~~, sur avis de la commission, accorde~~r~~ une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. **La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.**

(7) Les montants en euros indiqués ~~dans cet~~ au présent article sont des montants plafonds nets sans éventuels taxes, droits ou honoraires. Ils correspondent à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de mise en œuvre, les méthodes d'évaluation et les modalités de fixation des montants plafonds des points énumérés aux paragraphes 2 à 6. Le règlement grand-ducal fixe des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6.

L'évaluation des montants plafonds est effectuée par rapport à des critères regroupés dans les catégories suivantes :

1° l'efficience économique :
- a) la charge foncière ;
  - i) le terrain non viabilisé ;
  - ii) la viabilisation particulière ;
- b) le terrain viabilisé ;
  - i) la viabilisation ordinaire ;
  - ii) les travaux préparatoires et de stabilisation du sol ;
  - iii) les études préliminaires et les honoraires ;
- c) le coût de construction ;
  - i) la construction, la rénovation initiale, la vente en état futur d'achèvement ;
  - ii) l'aménagement de l'espace extérieur ;
  - iii) les études et les honoraires ;
  - iv) les frais annexes ;
- d) les équipements des logements ;
- e) les travaux de réparation et de remises en état de logements abordables ;
  - i) les travaux de remise en état et de maintien~~,~~ ;
  - ii) les travaux de rénovation profonde ;

2° les caractéristiques urbanistiques :
- a) l'utilisation rationnelle du terrain ;
- b) la densification horizontale et verticale ;
- c) la mobilité et le stationnement ;

3° les caractéristiques architecturales :
- a) les critères généraux d'architecture ;
- b) les critères spécifiques aux logements dans un immeuble collectif ;
- c) les critères spécifiques aux maisons unifamiliales ;
- d) les équipements des logements ;

4° le calcul des surfaces.

Art. 15. Emplacements de stationnement de voiture

Le promoteur social reste propriétaire des emplacements liés à un logement destiné à la location abordable.

Une éventuelle cession d'un emplacement lié à un logement destiné à la location abordable ne peut se faire qu'avec la cession dudit logement conformément à l'article 23.

Un emplacement est loué prioritairement au locataire d'un logement destiné à la location abordable ~~et qui en fait la demande~~.

Le loyer est fixé par règlement grand-ducal en tenant compte de la situation géographique, de la typologie et de l'aménagement de l'emplacement. Le loyer mensuel d'un emplacement **est indexé et** ne peut pas dépasser 200 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

Art. 16. Participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable

Si le promoteur social de logements destinés à la location abordable paye une redevance d'emphytéose unique, la participation financière prend la forme d'une participation unique. Si le promoteur

paye des redevances d'emphytéose annuelles, la participation financière prend la forme de participations annuelles.

Art. 17. Apport de terrain dans le cadre de la location abordable et collaboration

(1) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, en ce qu'un promoteur apporte le terrain et un autre promoteur réalise les logements, chaque promoteur social est éligible aux participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Dans ce cas, les redevances d'emphytéose annuelles payées par le promoteur social réalisant les logements ne ~~peut~~ peuvent pas dépasser la rémunération du capital investi à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

(2) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain qui lui appartient et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, ce promoteur social a droit à une rémunération du capital investi conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er, et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14.

(3) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain mis à disposition par emphytéose par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, le promoteur social a droit à une rémunération pour le terrain dont il est emphytéote. La rémunération est déterminée conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er, et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14. La rémunération est payée annuellement au promoteur social. La rémunération peut être reversée en partie ou en total par le promoteur social au propriétaire du terrain.

L'emphytéose est établie pour un terme d'au moins cinquante ans. Le terme restant au moment de la première mise en location des logements abordables est d'au moins quarante ans.

(4) Le terrain apporté par un promoteur social à un projet de logements et qui lui a été cédé dans le cadre de l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Le terrain apporté par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi à un projet de logements réalisé dans le cadre de ~~l~~ l'article 29 de la ~~même~~ loi précitée du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Pour un terrain apporté à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le promoteur social ne peut prétendre à la rémunération conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er que pour les seuls terrains ayant fait l'objet d'une cession non gratuite.

Art. 18. Participations financières pour le préfinancement

Sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de ~~24~~ vingt-quatre mois est accordée **par le ministre** au promoteur public pour les charges d'intérêt d'emprunts contractés pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable prévus à l'article 4 et à la vente à coût modéré prévus à l'article 5.

Section 5 – Procédures et convention

Art. 19. Procédure de demande

(1) Le promoteur social présente une demande de participation financière au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Sauf pour le prix d'acquisition d'un terrain, ~~Ll~~a demande de participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter du premier décaissement de la dépense pour laquelle la participation financière est sollicitée. ~~**Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social.**~~

(2) La demande de participation financière contient au moins les informations suivantes :

1° le nom et les missions du promoteur social ;

2° une description du projet la plus avancée disponible au moment de l'introduction de la demande y compris :

a) un calendrier de réalisation indiquant les dates de début et de fin de réalisation ;

b) la localisation du projet ;

c) la destination, le cas échéant spécifique, du terrain ou des logements~~,~~ ;

d) toutes les autorisations déjà établies et les plans du projet ;

3° les besoins de financement déjà connus au moment de l'introduction de la demande y compris :

a) le devis estimatif sommaire du coût total du projet ;

b) une liste des coûts du projet éligible à une participation financière ;

c) les bénéfices et coûts d'exploitation ;

d) un plan de financement~~.~~ ;

4° une déclaration des autres participations financières ou aides publiques que le promoteur social a demandées ou reçues au titre du projet.

Le demandeur joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'apprécier les qualités et spécificités du projet.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le promoteur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

(4) Une demande de participation financière pour un projet de rénovation n'est recevable que si le montant des participations financières est supérieur à 25 000 euros, ~~correspondent~~ correspondant à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Art. 20. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande en fonction des conditions ~~**d'achèvement et d'affectation**~~ prévues à l'article 14~~**, des orientations en matière de politique du logement arrêtés par le Gouvernement**~~ et des crédits budgétaires suffisants.

(2) Une commission consultative donne un avis au ministre avant **la décision de celui-ci relative à** l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi.

Toutefois, si la commission n'a pas émis son avis dans le délai de deux mois à partir de la date de sa saisine, le ministre peut y passer outre.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(3) La commission peut s'entourer de tous renseignements utiles concernant le projet ou le promoteur social, entendre le promoteur social en ses explications, requérir~~, le cas échéant,~~ des études, des expertises et la présentation d'un plan d'affaires ou de pièces équivalentes et se faire assister par des experts.

(4) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi des participations financières au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Art. 21. Convention avec le promoteur social

Une convention est conclue entre le promoteur social et l'État dans la limite des crédits budgétaires suffisants et pour une durée de quarante ans.

La convention rappelle l'affectation à la vente ou à la location des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi et le montant ~~maximum~~ de la participation étatique pour le projet en question, tout comme les droits et les obligations principales du promoteur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif, statuant comme juge du fond.

Le promoteur tient une comptabilité permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 22. Durée d'affectation au logement abordable

(1) Si le promoteur social est un promoteur public, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant toute leur durée d'existence**~~, sauf dispense accordée par le ministre~~**. En cas de destruction, les terrains ayant bénéficié d'une participation financière restent affectés à des projets de logement abordable**~~, sauf dispense accordée par le ministre~~**.

~~Dix~~ Vingt ans après la signature de la convention, **~~et après demande dûment motivée et approuvée par le ministre,~~** le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable **~~et affecter à la location abordable un logement destiné initialement à la vente abordable.~~, sans qu'une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement n'en résulte. ~~Le cas échéant, le promoteur public peut demander une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement.~~ Dix ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, si ce logement est vendu au locataire l'ayant occupé pendant au moins dix ans.**

(2) Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant la durée de la convention prévue à l'article 21**~~, sauf dispense accordée par le ministre~~**.

Si à l'issue de la convention, le promoteur sans but de lucre décide de ne plus affecter les logements destinés à la location abordable, il informe, au plus tard deux ans avant l'expiration du délai, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

Art. 23. Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession

Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable ou, après une éventuelle destruction des logements ou avant la construction des logements, des terrains ayant bénéficié d'une participation financière, n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. Pendant la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, une cession sous quelque forme que ce soit de ces terrains n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

L'État bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le promoteur social.

Le prix à payer par l'État correspond au prix convenu avec le promoteur social, déduction faite de la valeur résiduelle de la participation financière.

L'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir **~~l'affectation~~ la destination au logement abordable** des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pendant la durée restante de l'emphytéose.

Dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession est réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. La part résiduelle relative de la participation financière dans la valeur de la cession est à rembourser à l'État via le Fonds spécial ~~de soutien au développement du~~ pour le logement abordable. **Si la cession n'est pas réalisée dans les douze mois, l'Etat bénéficie à nouveau d'un droit de préemption.**

Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité ~~d'ordre public~~ absolue. L'action en nullité peut être intentée par le ministre ou par tout intéressé dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de cession.

Art. 24. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le promoteur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au promoteur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le promoteur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le promoteur, soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le promoteur donne l'accord préalable au ministre afin de pouvoir vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 25. Versement des participations financières

(1) Les participations financières en capital sont liquidées sur base de factures et de décomptes dûment justifiés, introduits via l'outil informatique mis à disposition par l'État.

(2) Les participations financières sous forme de bonification d'intérêts sont versées sur base de demandes dûment justifiées.

(3) La demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée. **~~Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social.~~**

(4) La participation financière pour les logements destinés à la vente abordable est liquidée lors des premières tranches sur la proportion minimale de 60 pour cent des acquéreurs éligibles visés à l'article 7, puis sur la proportion réelle.

Art. 26. Perte du bénéfice des participations financières et remboursement

(1) Le promoteur social perd les participations financières qui lui ont été octroyées si, avant l'expiration d'un délai de quarante ans à partir de l'octroi d'une participation financière, il aliène un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou s'il ne les affecte pas ou cesse de les affecter aux fins et conditions convenues avec l'État. **~~Dans ces cas, le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial de soutien au développement du logement.~~**

(2) Les participations financières ne sont pas perdues lorsque l'aliénation, l'abandon ou le changement d'affectation ont été approuvés préalablement par le ministre et sont la conséquence **~~de force majeure ou~~** de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social.

(3) Les participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclarations que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la participation financière.

(4) Les participations financières sont perdues si l'immeuble n'est pas mis en valeur dans un délai de quinze ans à partir de la date de la convention, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à vingt ans pour les conventions signées avant le 1er janvier 2010, sauf dispense accordée par le ministre.

Les dispenses ~~peuvent être~~ **sont** accordées **si le non-respect du délai est dû à des contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Elles sont accordées** pour un délai de cinq ans~~,~~ renouvelable.

(5) La constatation des faits entraînant la perte des participations financières est faite par le ministre sur avis de la commission. Il en est de même de la fixation des montants à rembourser par le promoteur social.

(6) Le promoteur social rembourse le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la perte des participations financières, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

(7) Le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Art. 27. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente abordable, de la vente à coût modéré et ~~ou~~ de la location abordable~~s~~ sont à verser à la trésorerie de l'État **via le Fonds spécial pour le logement abordable**, à moins d'être réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements.

Art. 28. Suivi des participations financières octroyées

La documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Art. 29. Inscription hypothécaire

Pour garantir la restitution par le promoteur social des participations financières prévues par les articles 4, 5, ~~et~~ 11 et 12, paragraphe ~~3~~ **4** le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées. L'hypothèque légale est limitée au montant des participations financières versées pour lesdits immeubles.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition d'un établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour l'acquisition, la construction ou la rénovation desdits immeubles.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'État, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de la participation financière.

En cas de poursuites de la part d'un créancier inscrit, que ce soit en vertu d'une clause de voie parée, ou en vertu de la procédure de saisie immobilière, le droit de rachat prévu à l'article 9 n'existe pas. L'adjudicataire recueille le logement avec les charges et obligations du régime des logements abordables.

Chapitre 3 – Bailleur social

Section 1re – Missions du bailleur social

Art. 30. Missions du bailleur social

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable.

Le bailleur social a les missions suivantes :

1° assurer un service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable ;

2° effectuer la révision des dossiers des candidats-locataires, dont la demande a été admise depuis plus de ~~trois~~ **six** mois ;

3° attribuer les logements abordables aux candidats-locataires ;

4° louer les logements aux locataires moyennant un bail abordable au sens du chapitre 5 ;

5° réaliser l'entretien des logements à charge des locataires ;

6° accompagner les locataires et les membres de leur communauté domestique afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier.

Les agents ou salariés du bailleur social peuvent, dans l'exercice des missions du bailleur social et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Le bailleur social peut exercer l'activité de syndic de copropriétés sans être titulaire d'une autorisation d'établissement à ce titre et sans que cette activité ne puisse être qualifiée de commerciale dans son chef, à condition qu'au moins un logement géré par le bailleur social soit situé dans l'immeuble.

L'activité du bailleur social est soumise à un agrément du ministre.

~~Il est propriétaire, emphytéote ou locataire de logements abordables et de leurs annexes.~~

Art. 31. Attribution des logements – Principes

(1) Le bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu **~~d'obligations légales~~ de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ou de l'article 7 de la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale**, le bailleur social ~~doit appliquer~~ applique d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54.

(2) Le bailleur social attribue les logements dédiés conformément à l'article 54.

(3) ~~Le~~ Chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(4) Le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Art. 32. Gestion ~~et accompagnement~~ des locataires

La gestion des dossiers des locataires par le bailleur social comprend :

1° la tenue à jour des dossiers au registre ;

2° l'encaissement des loyers ;

3° la révision annuelle des loyers ;

4° le relogement et le déguerpissement des locataires.

Art. 33. Gestion et entretien des logements

La gestion et l'entretien des logements abordables par le bailleur social comprend :

1° la gestion des décomptes des charges locatives des locataires ;

2° la gestion des travaux d'entretien à charge des locataires ;

3° la remise en état des logements en cas de changement de locataires et~~, le cas échéant~~ de changement de propriétaire ;

4° la gestion et l'entretien des espaces communs dans les espaces résidentiels, s'il a l'entièreté des logements d'un espace résidentiel à gérer.

Section 2 – Agrément du bailleur social

Art. 34. Conditions d'agrément

(1) Le bailleur social est une personne morale de droit privé ou de droit public.

(2) Le bailleur social ~~peut être~~ est agréé s'il remplit les conditions suivantes :

1° la qualification professionnelle d'au moins un **~~des responsables des personnes morales en charge~~ membre du personnel responsable** des missions énumérées à l'article 30 résulte :

a) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine des finances, du droit ou de l'immobilier ;

b) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement d'une pratique professionnelle effective et licite de cinq années dans le domaine de la gestion d'immeubles ;

c) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement avec succès d'une formation donnant accès aux professions de l'immobilier organisée par la Chambre de ~~C~~commerce ;

d) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine socio-éducatif ;

2° le responsable visé au point 1° exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine~~s~~. Lors de son départ, il est remplacé dans les six mois par une personne ayant la qualification professionnelle définie au point 1° ;

3° le responsable visé au point 1° remplit les conditions de l'honorabilité professionnelle prévues à l'article 35 ;

~~3°~~ 4° si le bailleur social gère au moins trente logements abordables, le personnel comprend au moins une personne ou plusieurs personnes ayant la qualification professionnelle visée au point 1°, lettres a) à c), et au moins une personne ayant la qualification professionnelle visée au point 1°, lettre d) ;

~~4°~~ 5° si le bailleur social gère au moins trente logements abordables, le personnel comprend au moins une personne titulaire d'un diplôme d'aptitude professionnelle au sens de la loi modifiée du 19 décembre 2008 portant réforme de la formation professionnelle ou de tout autre titre de formation reconnu au moins comme équivalent dans le domaine de la construction ou de la gestion d'immeubles qui exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine ;

~~5°~~ 6° il justifie des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure ~~appropriés~~ et du personnel qualifié ~~en nombre suffisant~~ pour accomplir les missions visées à l'article 30 ;

~~6°~~ 7° il présente la situation financière et un budget prévisionnel lors de l'introduction de la demande d'agrément.

(3) Si le bailleur social gère moins de trente logements abordables et si la qualification professionnelle demandée aux termes du paragraphe 2, point 1°, n'est pas remplie par le personnel du bailleur social, elle doit l'être par au moins un des membres **~~du conseil d'administration, ou de son équivalent,~~ de l'organe décisionnel** du bailleur social.

Art. 35. Honorabilité professionnelle

L'honorabilité professionnelle des responsables s'apprécie**, dans les conditions prévues au chapitre 3,** sur base des antécédents judiciaires ~~des responsables~~, des informations obtenues auprès du Ministère ~~P~~public**, ainsi que** de tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans et de tous les éléments susceptibles d'établir une bonne réputation des responsables et qu'ils présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable.

Au cas où un responsable ~~ou un membre du personnel du service~~ est un ressortissant luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du bulletin n° 3 du casier judiciaire.

Au cas où un responsable ~~ou un membre du personnel du service~~ est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire du pays dont il a la nationalité.

Au cas où un responsable ~~ou un membre du personnel du service~~ a plusieurs nationalités, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire des pays dont il a la nationalité.

Art. 36. Demande d'agrément

(1) La demande d'agrément est adressée au ministre.

(2) Si le demandeur est une personne morale de droit privé, la demande mentionne son nom, l'adresse et sa forme juridique ainsi que les qualifications professionnelles de ses gérants, administrateurs ou autres personnes dirigeantes ou responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

Si le demandeur est une personne morale de droit public, la demande mentionne son nom et adresse ainsi que les qualifications professionnelles des responsables en charge des ~~tâches~~ missions énumérées à l'article 30.

(3) La demande est accompagnée de tous renseignements et documents~~,~~ destinés à établir que les conditions requises ~~à l'~~ aux articles 34 et 35 sont remplies.

Une copie des statuts est jointe à la demande.

(4) Une **~~nouvel~~ modification de l'**agrément est demandée si les conditions sur la base desquelles un agrément a été accordé ont changé.

(5) L'agrément est accordé pour une durée **~~maximale~~** de cinq ans**~~, sauf décision contraire motivée du ministre~~** et sans préjudice de modifications relatives aux conditions légales prévues à l'article 34.

(6) L'agrément est renouvelable. La demande en renouvellement est à présenter au plus tard trois mois avant la date d'expiration de l'agrément.

(7) Le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

(8) Le bailleur social est dispensé de l'agrément pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives.

Art. 37. Retrait de l'agrément

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément. Il s'agit des conditions de délivrance et de validité de l'agrément. Parmi les conditions de validité figure l'établissement d'un décompte prévu ~~par~~ à l'article 40, paragraphe 3.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le bailleur social informe le ministre.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le ministre peut procéder au retrait de l'agrément.

Toutefois, **~~sauf en cas de faute grave,~~** le retrait ne peut intervenir qu'après une mise en demeure du ministre invitant le bailleur social à se conformer, dans un délai allant, selon les circonstances, de huit jours à une année, aux conditions légales et réglementaires, et qu'après que le bailleur social ait été entendu.

Le retrait de l'agrément entraîne de plein droit la suspension de la convention conclue conformément à l'article 43 entre l'État et le bailleur social.

~~Les décisions de retrait sont prises par arrêté ministériel.~~

Les décisions concernant l'octroi ou le retrait de l'agrément sont publiées au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) Le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé, de reprendre**~~, pour une durée maximale d'un an renouvelable une fois, la gestion du service~~ les activités du bailleur social ~~auquel~~ pour lesquelles** l'agrément **lui** a été retiré.

Art. 38. Mention de l'agrément

La mention de l'agrément figure sur toutes les lettres, factures ou autres pièces destinées au candidat-locataire ou au locataire.

Art. 39. Secret professionnel

Les responsables du bailleur social ainsi que ~~leur~~ son personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions.

Section 3 – Compensation pour le bailleur social

Art. 40. Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social

(1) Pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables perçoit sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la mise en location et à la gestion de logements destinés à la location abordable.

La compensation est destinée à combler l'éventuel déficit entre d'un côté la somme des recettes de loyers perçus de la part des locataires des logements abordables ainsi que des recettes locatives de surfaces annexes aux logements abordables et de l'autre côté la somme des dépenses en loyer versée par le bailleur social au promoteur social et en frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes mis en location conformément à l'article 30.

(2) Les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

Le forfait ne peut pas dépasser 290 euros par logement par mois. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le forfait est fixé au plus tard au 31 décembre de l'année précédant celle pour laquelle la compensation est attribuée par règlement grand-ducal. Le forfait est déterminé en fonction :

1° des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés ;

2° de l'effectif en personnel socio-éducatif qui est affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires.

L'analyse renseigne l'envergure et le caractère des frais encourus, le nombre de logements couverts, le taux de non occupation de ces logements ainsi que le personnel socio-éducatif y affecté par le bailleur social pour assurer l'accompagnement des locataires.

L'analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée.

~~Un règlement grand-ducal précise les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.~~

(3) Le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Le décompte renseigne :

1° la liste des logements abordables gérés par le bailleur social ;

2° les loyers et les charges des logements gérés ;

3° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'un changement de propriétaire ;

4° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'une rénovation ;

5° le taux de non-occupation d'un logement pour autres raisons ;

6° l'effectif du personnel socio-éducatif affecté à l'accompagnement des locataires ;

7° les surfaces mises en location qui sont annexes à la location des logements abordables.

Un règlement grand-ducal ~~peut~~ préciser les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

(4) En vertu de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la compensation du bailleur social.

Si le Fonds du Logement est bailleur social de logements abordables d'un autre promoteur social ou de logements soumis au bail abordable conformément à l'article 72, il bénéficie d'une compensation de service public au sens de l'article 20, point 2°, de la ~~même~~ loi précitée du 24 avril 2017.

(5) Le forfait de gestion n'est pas dû pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives.

Section 4 – Procédures et convention

Art. 41. Procédure de demande

(1) Le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

(2) La demande de compensation contient au moins les informations suivantes :

1° le nom du bailleur social ;

2° le décompte prévu par l'article 40, paragraphe 3 ;

3° un rapport financier annuel établi par un réviseur d'entreprises agréé indiquant avec précision les dépenses relatives à l'activité du bailleur social et couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

4° un rapport d'activité relatif à l'activité de bailleur social couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

5° le montant de la compensation demandée.

Le bailleur social joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'instruire sa demande.

Un modèle du rapport financier annuel mentionné au point **~~53° peut être~~** est défini par règlement grand-ducal.

~~(2)~~ (3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 42. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande de compensation **et décide de son octroi** sur base des dispositions de l'article 40.

(2) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Art. 43. Convention avec le bailleur social

Une convention est conclue entre le bailleur social et l'État dont la durée ne peut excéder la durée de l'agrément du bailleur.

La convention rappelle l'affectation des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi de la compensation pour les logements gérés, tout comme les droits et les obligations principales du bailleur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif, statuant comme juge du fond.

Le bailleur social tient une comptabilité permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 44. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le bailleur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au bailleur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le ~~promoteur~~ bailleur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le ~~promoteur~~ bailleur social soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 45. Versement de la compensation

(1) La compensation est liquidée **~~au plus tard le 30 septembre de chaque année~~** sur base de la demande dûment justifiée introduite conformément à l'article 41.

(2) Des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

Art. 46. Perte du bénéfice de la compensation

(1) La compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclarations que le ~~promoteur~~ bailleur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation.

(2) Le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Art. 47. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont à verser à la trésorerie de l'État **via le Fonds spécial pour le logement abordable**, à moins de pouvoir être déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider.

Art. 48. Suivi des compensations octroyées

La documentation relative aux compensations octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant ~~trente~~ dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Chapitre 4 – Gestion locative sociale

Art. 49. Cadre de la gestion locative sociale

La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents, ainsi que les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.

Une participation aux frais de gestion est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'État représenté par le ministre. La durée de cette mission ne peut pas dépasser trois ans. La participation aux frais est de 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce montant est augmenté de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement.

Le loyer dû par l'organisme exerçant la gestion locative au propriétaire d'un logement ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Art. 50. Résiliation de la mise à disposition

Le délai de ~~résiliation d'une mise à disposition~~ préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée indéterminée est de trois mois au moins.

Le délai de ~~résiliation d'une mise à disposition~~ préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée déterminée est d'un mois au moins.

En cas de violation des obligations contractuelles, le délai de ~~résiliation d'une mise à disposition~~ préavis dans le cadre de la gestion locative sociale est de quinze jours au moins.

La lettre de résiliation est notifiée par envoi recommandé. Dans le cas visé à l'alinéa 3, la lettre de résiliation est motivée.

A l'expiration du délai de ~~résiliation~~ préavis, la mise à disposition est résiliée de plein droit et l'occupant se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 51. Décès de l'occupant

Si en cours de la mise à disposition, l'occupant titulaire du contrat décède, la mise à disposition est transmise à ses ayants droit si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, la mise à disposition est résiliée de plein droit et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du décès.

Art. 52. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Chapitre 5 – Modes et critères d'attribution des ~~logements abordables destinés à la location~~ logements destinés à la location abordable

Section 1re – Procédure d'attribution des logements via le registre

Art. 53. Procédure d'attribution universelle des logements tous publics via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement tous publics effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État **pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.**

~~**Le registre génère une liste prioritaire de candidats-locataires remplissant les critères d'attribution prévues aux articles 57 et 58 dans un ordre de priorité établi sur base des informations fournies au registre.**~~

Le bailleur social propose le logement vacant à un ~~**des**~~ candidat~~**s**~~-locataire~~**s de la liste prioritaire**~~ sur base d'une évaluation par enquête sociale ~~**des critères fixés à**~~ **au sens de** l'article 59.

Le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus par l'article 55, paragraphe 1er et par l'article 58, alinéa 1er, point 1°. Le bailleur social gérant plus de 500 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 25 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus par l'article 55, paragraphe 1er et par l'article 58, alinéa 1er, point 1°.

Le bailleur social transmet au registre les attributions des logements et les éventuels refus d'attribution de logements par les candidats-locataires.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de cette procédure d'attribution ~~via le registre~~.

Art. 54. Procédure d'attribution libre des logements dédiés via le registre

(1) Le bailleur social souhaitant attribuer un logement dédié effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

(2) Par dérogation à l'article 55, paragraphe ~~(1)~~ 1er, point 2°, les logements dédiés ~~aux personnes 60+~~ aux personnes âgées de soixante ans ou plus peuvent être attribués à ~~des personnes 60+~~ des personnes âgées de soixante ans ou plus propriétaires d'un logement non adapté à leurs besoins, à condition qu'elles soumettent ce logement au régime de la gestion locative sociale.

Est un logement non adapté ~~à des personnes 60+~~ aux personnes âgées de soixante ans ou plus un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique des personnes âgées.

Section 2 – Critères d'éligibilité

Art. 55. Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire

(1) Les conditions ~~**pour devenir**~~ **à remplir par le** candidat-locataire à un bail abordable sont les suivantes :

1° le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° ~~**le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 ;**~~

le revenu mensuel du demandeur-locataire et des membres de sa communauté domestique est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II ;

4° le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de ~~3~~ trois mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

~~**Le demandeur-locataire est la ou les personnes physiques qui font la demande pour devenir candidat-locataire.**~~

(2) Toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire. Cependant, un membre de la communauté domestique d'un locataire peut devenir candidat-locataire à titre personnel.

(3) Les conditions ~~**pour être**~~ **à remplir par le** locataire au titre d'un bail abordable sont celles du paragraphe 1er, points 2° et 4°.

(4) À défaut ~~par~~ pour le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, ~~son bailleur social est~~ cette fonction est exercée par le Fonds du Logement.

Art. 56. Détermination du revenu

(1) ~~**Le revenu mensuel de la communauté domestique du candidat-locataire et du locataire est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.**~~

Le revenu du demandeur-locataire et de sa communauté domestique, le revenu du candidat-locataire et de sa communauté-domestique, ainsi que le revenu du locataire et de sa communauté domestique sont déterminés conformément au présent article.

(2) Le revenu à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la ~~**demande de devenir candidat-locataires**~~ **détermination du revenu** est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la ~~**demande**~~ **détermination du revenu**.

(3) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des allocations familiales ;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le ~~**demandeur**~~ **stagiaire** a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants ~~dont s'agit~~ sont considérés comme des adultes du ménage.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel ~~**le demandeur**~~ **un membre de la communauté domestique** perçoit des allocations familiales, qui habite avec ~~**le demandeur**~~ **la communauté domestique** dans le logement et qui y est déclaré; ou

2° l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie ~~**du demandeur**~~ **d'un membre de la communauté domestique** soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec ~~**le demandeur**~~ **la communauté domestique** dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

(4) Lorsque le candidat-locataire est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque le ~~demandeur~~ candidat-locataire était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique du candidat-locataire.

(5) Le bailleur social peut, en cas de demande motivée du locataire et sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe 3, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire et n'étant pas membre de la famille du locataire au premier degré n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de ~~12~~ douze mois pour le calcul du revenu

visé au paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Section 3 – Critères d'attribution

Art. 57. Critères d'attribution socio-économiques

(1) ~~**Les critères d'attribution suivants sont évalués par rapport à la situation socio-économique, familiale et de logement pour tout candidat-locataire:**~~ **En vue de l'établissement de son priorité, la situation socio-économique, familiale et de logement spécifique est évaluée pour chaque candidat-locataire par rapport aux difficultés qu'il rencontre pour disposer d'un logement approprié. La priorité est déterminée** sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social **en considérant pour chaque candidat locataire et sa communauté domestique les éléments suivants** :

1° la nature **et la précarité** du titre d'occupation du logement actuel ;

2° l'existence **et la durée du préavis** d'une résiliation de ce titre d'occupation ;

3° l'existence **et la motivation du juge** d'une condamnation de déguerpissement du logement actuel ;

4° ~~**la correspondance entre les membres de la communauté domestique du candidat-locataire et le nombre de chambres à coucher du logement actuel ;**~~

l'état d'occupation du logement actuel par rapport au nombre de chambres à coucher et à la surface utile d'habitation disponible par membre de la communauté domestique ;

5° ~~**la**~~ **le degré d'in**salubrité du logement actuel ;

6° ~~**le besoin d'un logement répondant**~~ **la non-adaptation du logement actuel par rapport** aux besoins **spécifiques** de personnes handicapées **de la communauté domestique** ;

7° ~~**le revenu mensuel actuel de la communauté domestique du candidat-locataire ;**~~

le taux d'effort économique de la communauté domestique du candidat-locataire exprimé par la relation entre le revenu actuel et le loyer ou l'indemnité payés, pour le titre d'occupation du logement actuel ;

8° ~~**le loyer ou l'indemnité payés pour le titre d'occupation du logement actuel**~~

le niveau de revenu de la communauté domestique du candidat-locataire.

Un règlement grand-ducal ~~peut~~ préciser~~r~~ les modalités ~~d'évaluation~~ de ces critères ~~d'évaluation~~ d'attribution.

(2) Lorsque le demandeur est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce ou lorsque le demandeur était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

(3) Les critères d'attribution visés au paragraphe 1er sont révisés par le bailleur social au moins annuellement pour chaque candidat-locataire.

Art. 58. Critères d'attribution relatifs au logement vacant

~~**En vue d'une vacance d'un logement géré par le bailleur social, les critères évalués pour l'attribution d'un logement abordable sont les suivants :**~~

Lors de l'attribution d'un logement géré par le bailleur social, les critères suivants sont évalués afin de préciser l'ordre de priorité d'un candidat-locataire par rapport à la taille et la situation géographique spécifique du logement vacant :

1° la correspondance **de la taille** de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement qui s'entend comme la correspondance du nombre des membres de la communauté domestique, compte tenu de l'âge des enfants, au nombre de chambres et aux installations techniques et sanitaires du logement ;

~~**2° la correspondance des préférences indiquées par le candidat-locataire relatives au lieu de situation du logement à attribuer ;**~~

~~**3°**~~ **2°** la ~~**correspondance**~~ **proximité** du lieu de travail des membres de la communauté domestique du candidat-locataire et du lieu de situation du logement actuel.

Un règlement grand-ducal ~~peut~~ préciser l'application des critères visée à l'alinéa 1er.

Art. 59. Evaluation des ~~C~~critères d'attribution ~~évalués~~ sur base d'une enquête sociale

~~**Dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale, sont évalués dans le chef du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique des critères d'attribution regroupés dans les catégories suivantes :**~~

~~**1° la situation socio-familiale ;**~~

~~**2° la situation socio-économique ;**~~

~~**3° la situation financière ;**~~

~~**4° l'état du logement actuel et la situation de précarité relative au logement ;**~~

~~**5° le cas échéant, les besoins spécifiques visés par l'objet social du bailleur social ;**~~

~~**6° le cas échéant, d'une situation d'urgence extrême.**~~

~~**Un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1er.**~~

En vue de l'attribution d'un logement tous publics, le bailleur social évalue dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale posée par un assistant social conformément à l'article 7 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, la situation familiale, sociale et économique du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique, auquel il veut attribuer un logement, en tenant compte des critères d'attribution prévus à l'article 57, paragraphe 1er, et à l'article 58.

Chapitre 6 – Bail abordable

Section 1re – Loyer abordable

Art. 60. Composantes du loyer abordable

(1) Le loyer abordable net se compose :

1° du loyer abordable brut ;

2° d'une minoration ou d'une majoration déterminées en fonction de l'équipement du logement ;

3° ~~le cas échéant,~~ d'un forfait compensatoire de performance énergétique.

(2) Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Le taux d'effort se situe entre 10 pour cent et 35 pour cent, conformément à l'annexe III.

Si le revenu net disponible de la communauté domestique du locataire se situe en-dessous du seuil de faible revenu, le bailleur social, sur avis de la commission prévu ~~par~~ à l'article 31, paragraphe 3, peut fixer le loyer abordable de façon forfaitaire en tenant compte de la situation socio-économique de cette communauté domestique.

(3) Le loyer abordable brut est réduit en tenant compte de l'équipement des logements conformément à l'annexe III.

(4) Le loyer abordable brut est augmenté de 10 pour cent pour les maisons.

(5) Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément à l'annexe III.

Art. 61. Calcul du loyer abordable

Le loyer abordable est calculé par le bailleur social au moment de l'attribution du logement.

Art. 62. Révision du loyer abordable

(1) Le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur social, sauf si le loyer est applicable depuis moins de trois mois.

Le loyer révisé est applicable dès sa notification au locataire.

Le locataire est tenu de répondre à une demande d'informations du bailleur social dans un délai de deux mois **à compter de la demande du bailleur social**. A défaut, le bailleur social peut demander un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire, conformément à l'annexe III.

Si pendant la période d'application du loyer forfaitaire, le locataire fournit les informations demandées par le bailleur social, le bailleur social procède à la révision du loyer dans le mois de la réception des informations complètes.

(2) A tout moment, le bailleur social est tenu de réviser le loyer dans le mois de la réception par le locataire de l'information :

1° d'un changement de la composition de sa communauté domestique ;

2° d'une diminution du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminé conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel ;

3° d'une augmentation du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminé conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel.

Le loyer ainsi révisé est applicable le premier jour du mois qui suit le délai d'un mois prévu à l'alinéa 1er.

(3) A tout moment, le locataire est tenu d'informer le bailleur social de tout changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son loyer. A défaut de ce faire, le bailleur social peut réclamer les éventuelles augmentations de loyer, avec effet rétroactif au fait déclencheur, lors de la prochaine révision au sens du paragraphe 1er.

Art. 63. Charges locatives

Les charges locatives, correspondant à des charges réellement exposées par le promoteur social ou le bailleur social en faveur des locataires, sont mis ~~en~~ à charge à de ces derniers. Ces charges ne peuvent pas être considérées pour le calcul de la compensation au sens de l'article 40.

Ces charges comprennent :

1° les frais de nettoyage des parties communes ;

2° les frais d'électricité, de chauffage et d'eau des parties communes ;

3° les frais de contrôle et de maintenance courante des ascenseurs ;

4° les frais d'entretien des surfaces vertes ou équivalentes ;

5° les taxes communales concernant la canalisation et l'enlèvement des ordures ;

6° les menues réparations d'entretien ;

7° les travaux d'entretien réguliers qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;

8° les travaux de réparation causés par le comportement inapproprié du locataire .

~~9° les frais divers exposés en faveur des locataires.~~

Section 2 – Occupation et relogement

Art. 64. Durée du bail et occupation du logement

Le bail abordable est conclu à durée indéterminée.

Le locataire occupe le logement pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

Art. 65. Restrictions liées à la nature du logement

Le locataire ne peut ni sous-louer ou mettre à disposition à titre ~~gracieux~~ gratuit ou à titre onéreux le logement, ni céder son bail.

Aucune activité commerciale, libérale ou artisanale ne peut être exercée dans le logement.

Art. 66. Sous-occupation du logement

Le logement sous-occupé est un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire.

Art. 67. Relogement

(1) Le bailleur social propose un relogement :

1° au locataire occupant un logement sous-occupé au sens de l'article 66 ;

2° au locataire occupant un logement non conforme **~~à des~~ aux** obligations **~~légales~~ de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation** ;

3° au locataire occupant un logement devant faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

La typologie du logement proposé correspond à la composition de la communauté domestique du locataire.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1° :

1° si des enfants membres de la communauté domestique du locataire fréquentent une école fondamentale, le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans la même commune que le logement que le locataire est appelé à quitter, sinon dans une commune permettant l'accès aux lieux de scolarité des enfants au moment du relogement ;

2° le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans une localité depuis laquelle l'accès aux lieux de travail des membres de la communauté domestique du locataire est assuré.

Le locataire ayant refusé deux propositions de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la deuxième proposition de relogement, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1°, l'alinéa 4 n'est applicable ni aux locataires âgés de plus soixante-dix ans, ni aux locataires dont un membre de la communauté domestique est en situation de handicap. Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

(2) Sur demande du locataire, le bailleur social peut proposer un relogement :

1° au locataire occupant un logement dont la typologie ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique au sens de l'article 58, alinéa 1er, point 1° ;

2° au locataire en cas de changements concernant sa communauté domestique, l'état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique, ou en cas d'autres motifs graves et légitimes.

(3) En cas de vacance de logements de son parc, le bailleur social procède prioritairement aux éventuels relogements et ensuite à l'attribution de logements aux locataires nouveaux.

Art. 68. Regroupement familial

Si le bailleur social a connaissance, en vertu d'une pièce émise par le ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, qu'un candidat-locataire, ayant le statut de bénéficiaire de protection

internationale, a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, il ~~peut~~ lui attribue~~r~~ un logement en considération de la future composition de sa communauté domestique et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique**, et sous réserve d'un logement disponible correspondant à la taille de la future composition de la communauté domestique du candidat-locataire**.

Section 3 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement

Art. 69. Résiliation d'office du bail abordable

Si en cours de bail, un membre de la communauté domestique du locataire ne respecte plus les critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3, le locataire en informe le bailleur social dans les meilleurs délais. A l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la notification au bailleur social, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Si le non-respect des critères d'éligibilité prévus ~~par~~ à l'article 55, paragraphe 3, est constaté par le bailleur social, à défaut d'information du locataire, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification du constat de non-respect par le bailleur social au locataire.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la mise en demeure du locataire pour défaut de paiement de loyer et de charges, le bail abordable peut être déclaré résilié d'office par le bailleur social et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié à la date du trente-deuxième anniversaire du locataire. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié ~~pour les~~ aux salariés peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail~~, si~~ à condition que l'employeur ait besoin du logement pour un autre salarié et ~~si~~ que le salarié n'ait pas été licencié pour raisons économiques. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 70. Décès du locataire

Si en cours de bail, le locataire décède, le bail abordable est transmis à ses ayants droit s'ils répondent aux conditions d'éligibilité prévues à l'article 55**, paragraphe 3,** et si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, le bail abordable est résilié et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Si en cours de bail, le locataire d'un logement dédié aux salariés décède, le bail abordable est résilié et les ayants droit du locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de **~~neuf~~ douze** mois à compter du décès.

Art. 71. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Section 4 – Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d'habitation

Art. 72. Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

(1) Peuvent demander de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de ~~9~~ neuf années, les propriétaires de logements suivants :

1° les promoteurs sociaux propriétaires de logements~~,~~ n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi ;

2° les sociétés à participation étatique ou communale ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier ;

3° les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier.

(2) Le ministre ~~statue~~ **décide** sur avis de la commission **de l'octroi d'une compensation de service public**. Les modalités de la compensation du service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1er sont arrêtées dans une convention conformément ~~**aux principes de la présente loi**~~ **à l'article 13**.

Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif statuant comme juge du fond.

Art. 73. Bail à usage d'habitation

Les logements soumis au bail abordable sont régis par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, à l'exception des articles 1er à 15.

Chapitre 7 – Registre national des logements abordables

Section 1re – Collecte et saisie

Art. 74. Objet du registre national des logements abordables

(1) Le ministre tient un registre national, ~~nommé~~ dénommé « ~~le~~ registre national des logements abordables », ~~pouvant~~ qui répertorie~~r~~ :

1° les logements destinés à la vente abordable, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

2° les logements destinés à la vente à coût modéré, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

3° les logements destinés à la location abordable, ainsi que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique ;

4° les bailleurs sociaux et les promoteurs sociaux des logements visés aux points 1° à 3°.

Ce système de collecte et de saisie est établi à partir des informations transmises par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les acquéreurs, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux.

(2) Les logements des promoteurs publics ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et les logements abordables des promoteurs publics sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

Les logements abordables des promoteurs sans but de lucre sont inscrits au registre pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.

Les logements soumis aux dispositions du bail abordable conformément à l'article 72 pendant la durée de la soumission sont inscrits au registre.

Les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ou des articles 29 et 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

(3) Le ministre, le promoteur social et le bailleur social sont les responsables conjoints du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du registre.

Le ministre peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un agent de son ministère en fonction des attributions de cet agent. Le

Centre des technologies de l'information de l'État a la qualité de sous-traitant en matière de services informatiques et de sécurité informatique.

Le bailleur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Le promoteur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Les données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des acquéreurs, selon les modalités de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.

Les données après avoir été rendues anonymes peuvent servir à des fins de statistiques.

Art. 75. Données à caractère personnel traitées

Les catégories de données traitées des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel, sont les données relatives à :

1° à leur identification ;

~~**2° la nationalité ;**~~

32° à une éventuelle mesure de curatelle, tutelle ou autre protection des ~~majeurs~~ personnes majeures ;

43° à leur situation socio-économique ;

54° à leur lieu de travail et leur employeur ;

65° à leur logement actuel ;

~~7~~6° au logement abordable attribué.

~~**Les données relatives à la nationalité peuvent être traitées à des fins statistiques seulement.**~~

Le ministre traite les données relevant de toutes les catégories de données énumérées à l'alinéa 1er lorsque l'instruction, la gestion ou le suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires rend ce traitement nécessaire.

Art. 76. Communication de renseignements d'autres autorités

(1) En signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire d'inscription, le demandeur-locataire et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique donnent leur consentement explicite à ce que le ministre ~~a~~ ait accès, pour chaque membre de la communauté domestique, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'État, et à ce qu'il ~~obtient~~ obtienne la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande.

Dans ce cas, le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'attribution d'un logement abordable sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires, demander, pour chaque membre de leur communauté domestique:

1° à l'Administration des contributions directes, la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;

c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie, la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale, la transmission des données suivantes :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) la date et la durée de l'affiliation ;

c) la durée de travail hebdomadaire ;

d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur ;

e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;

5° au Fonds national de solidarité, la transmission des données suivantes :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale~~, et leur montant~~ et les montants perçus ;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées~~, et leur montant~~ et les montants perçus ;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale~~, et leur montant~~ et les montants perçus ;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées~~, et leur montant~~ et les montants perçus ;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire~~, et leur montant~~ et les montants perçus ;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation~~, et leur montant~~ et les montants perçus ;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission ~~des données suivantes :~~ de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide~~, et leur montant~~ et les montants perçus ;

7° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission ~~des données suivantes : les bénéficiaires des indemnités de chômage et leur montant~~ des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus ;

8° au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, la transmission ~~des données suivantes~~ de l'indication si la personne concernée est demandeur d'un regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

(2) Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur-locataire, un candidat-locataire et un locataire ou tout autre membre de la communauté domestique, les données à caractère personnel suivantes :

1° les nom et prénoms ;

~~2° la nationalité ;~~

~~3~~2° le numéro d'identification national ;

~~4~~3° le sexe ;

~~5~~4° les date et lieu de naissance ;

~~6~~5° la date de décès ;

~~7~~6° l'état civil ;

~~8~~7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le locataire.

Art. 77. Accès aux renseignements

(1) L'accès aux renseignements énumérés à l'article 76 prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

(2) Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 76 dans les limites y prévues aux agents de son ministère, nommément désignés, par lui en fonction de leur attribution.

L'accès des agents et des salariés d'un bailleur social est limité aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires répondant aux besoins spécifiques couverts par son domaine d'intervention et pertinentes pour l'attribution de logements aux personnes parmi lesquelles le choix se fait. Le bailleur social a accès aux données des logements qu'il gère et aux données de ses demandeurs-locataires, candidats-locataires et locataires dans le cadre de l'exercice de son activité de bailleur social.

(3) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec le motif de consultation.

(4) Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires ont accès aux données qui les concernent. En se portant demandeur-locataire ou candidat-locataires, de même que par le fait qu'ils signent un bail pour un logement abordable, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires marquent leur accord à ce que leurs données soient traitées conformément à ce qui précède, ce dont ils sont informés au moment de leur demande et de la signature d'un bail. L'opposition de leur part à ce que les données les concernant soient collectées ou traitées emporte de plein droit retrait de leur demande ou résiliation du bail, si cette opposition est maintenue après une information spéciale des conséquences d'un maintien de leur opposition.

(5) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;

2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ;

3° la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracées dans le système informatique mis en place ;

4° les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Les modalités du traitement des données ~~peuvent être~~ sont précisées par un règlement grand-ducal.

Section 2 – Contrôle des conditions d'attribution

Art. 78. Contrôles

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles afin de vérifier si les conditions pour l'attribution d'un logement abordable sont remplies.

(2) L'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux peuvent être vérifiées en cas de doute, sans que cette vérification puisse être systématique.

(3) Le ministre peut à tout moment procéder ou faire procéder à des contrôles spécifiques lorsqu'il existe des présomptions de fraude.

(4) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Art. 79. Visites des logements

En cas de doute quant au respect des conditions d'attribution du logement abordable, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Lorsque l'entrée au logement est refusée aux agents du ministre, le traitement du dossier d'attribution d'un logement abordable est suspendu jusqu'à ce que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires ou les locataires aient fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de leur dossier.

Art. 80. Instruction des dossiers

En cas de changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son dossier, le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire informent le bailleur social sans délai en joignant, le cas échéant, les pièces justificatives de ce changement.

Le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire sont tenus, sur demande du bailleur social, de fournir tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi administratif de leur dossier dans les deux mois.

Chapitre 8 – Voies de recours et dispositions financières

Art. 81. Voies de recours

Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution des participations financières et des compensations de service public prévues par la présente loi, ainsi que les décisions concernant l'octroi, le refus ou le retrait de l'agrément du bailleur social sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Art. 82. Dispositions financières

Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs publics, ~~**à l'exception du Fonds du Logement**~~, dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

Chapitre 9 – Dispositions modificatives

Art. 83. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

~~La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée.~~

~~Par dérogation à l'alinéa 1er, les chapitres 1er à 2 *sexies*, et l'article 66 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur aussi longtemps qu'ils n'ont pas été abrogés par une autre loi.~~

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée, à l'exception des chapitres 1er à 2*sexies* et l'article 66.

Art. 84. Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

L'article 29*bis*, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

« (1) Les logements ~~réservés en vertu du~~ visés au paragraphe 2 ~~du présent article~~ constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du

[XXX] relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires. ».

Art. 85. Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 ~~concernant le~~ portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

La loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement est modifiée comme suit :

1° À l'article 1er, alinéa 1er, ~~de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement,~~ les termes « Fonds spécial de soutien au développement du logement » sont remplacés par ceux de « Fonds spécial pour le logement abordable ».

2° L'article 2, point 1°, ~~de la même loi est modifié~~ est remplacé comme suit :

« 1° la réalisation de logements abordables au sens de la loi du [XXX] relative au logement abordable ; ».

3° ~~À il~~L'article 3 est modifié comme suit :

a) Au point 14°, ~~de la même loi,~~ le point final est remplacé par un point-virgule ;

b) ~~et il~~ Il est ajouté un ~~nouveau~~ point 15° nouveau qui prend la teneur suivante :

« 15° la réalisation de mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification de réalisation de logements abordables. »

Art. 86. Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

L'article 2, point 1°, de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. est modifié comme suit :

« 1° « logement abordable » : tout logement abordable conformément à l'article 3 de la loi du [XXX] relative au logement abordable ; ».

Chapitre 10 – Dispositions transitoires et finales

Art. 87. Régime transitoire du loyer abordable et du contrat de bail

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, le loyer à payer par le locataire d'un logement ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable.

La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1er mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé.

Lors de la première révision des loyers effectuée conformément à l'article 62, le bailleur social calcule :

1° le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 60 ;

2° la différence entre le loyer abordable net et le loyer dû ~~visé~~ conformément à l'alinéa 1er.

Si le loyer abordable net est inférieur au loyer dû ~~visé~~ conformément à l'alinéa 1er, le loyer abordable net est applicable.

Si le loyer abordable net est supérieur au loyer dû ~~visé~~ conformément à l'alinéa 1er, le loyer à payer par le locataire est adapté de la façon suivante :

1° au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, sans pouvoir être inférieur au loyer dû ~~visé~~ conformément à l'alinéa 1er ;

2° au cours de la deuxième année, le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, la dernière révision des loyers effectuée selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

3° à partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable.

Si au cours de la période transitoire, la composition de la communauté domestique du locataire change, le loyer abordable net est applicable, sans minoration.

Le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 62.

~~La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1er mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé.~~

Art. 88. Régime transitoire de l'agrément du bailleur social

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social, se trouvant tenu par une convention d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en cours, bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de trois ans. Il perd sa validité par le non-usage pendant une durée de six mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

~~Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.~~

Art. 89. Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires. Les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi.

Art. 90. Régime transitoire pour le choix du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire choisit son bailleur social. A défaut de ce faire, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Art. 91. Régime transitoire pour l'inscription au registre

Au plus tard le 31 décembre 2024 sont inscrits au registre l'existant à cette date de :

1° tous les logements visés ~~par~~ à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

2° tous les bailleurs sociaux des logements visés ~~par~~ à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

3° tous les candidats-locataires et les locataires, à partir des informations transmises par les bailleurs sociaux.

Art. 92. Régime transitoire des acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré sont exclus du bénéfice **~~des aides individuelles~~ de la prime d'acquisition et de la prime de construction** au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 93. Evaluation

Les centres de recherche publics régis par la loi du 3 décembre 2014 ayant pour objet l'organisation des centres de recherche publics, dans le cadre de missions de recherche d'intérêt public, ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées figurant dans les ~~La consultation des~~ bases de données d'administrations, en ce inclus le registre, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'évaluations des résultats de la politique publique, d'études ou d'enquêtes scientifiques d'intérêt public dans le domaine du logement abordable **peut être autorisée par le ministre sur demande dûment justifiée, lequel fixe les conditions et limites sous lesquelles cette consultation pourra être effectuée.**

~~**Art. 94. Terminologie**~~

~~**Dans tous les textes de loi et de règlement, la référence au logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles de logements, au logement bénéficiant d'aides à la pierre, au logement**~~

~~**social, au logement à coût modéré, au logement subventionné ou encore à des formulations similaires employant ces termes s'entend comme référence au logement abordable.**~~

Art. 94. Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi du du [XXX] relative au logement abordable ».

*

Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte sans enfant	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants	8 000
Enfant supplémentaire	890

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte sans enfant	4 055
Communauté domestique sans enfant	6 220
Communauté domestique avec 1 enfant	7 345
Communauté domestique avec 2 enfants	8 310
Communauté domestique avec 3 enfants	9 025
Enfant supplémentaire	1 005

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte	3 185
2 adultes – 0 enfant	4 890
1 ou 2 adultes – 1 enfant	5 770
1 ou 2 adultes – 2 enfants	6 525
1 ou 2 adultes – 3 enfants	7 090
Enfant supplémentaire	790
Adulte supplémentaire	1 050

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° Loyer abordable brut

a) Détermination du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponibles net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * [\ 10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * (35\%\text{-}10\%)]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.

RND = Revenu net disponibles déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10%pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35%pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

(i) Plafond du ~~L~~loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35%pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	*Seuil du ~~T~~taux d'effort maximal*	*Seuil du ~~P~~plafond de ~~L~~loyer*
Type de communauté domestique	*Revenu mensuel (euros)*	*Revenu mensuel (euros)*	*Revenu mensuel (euros)*
1 adulte	1 435	3 595	4 055
1 adulte – 1 enfant	2 155	4 935	5 570
1 adulte – 2 enfants	2 725	5 720	6 455
1 adulte – 3 enfants	3 300	6 925	7 815
enfant supplémentaire	430	905	1 020
2 adultes – 0 enfant	2 155	5 510	6 220
2 adultes - 1 enfant	2 725	6 505	7 345
2 adultes - 2 enfants	3 300	7 360	8 310
2 adultes.- 3 enfants	3 875	8 000	9 025
enfant supplémentaire	430	890	1 005
Adulte supplémentaire	575	1 185	1 335

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

b) Application des paramètres pour la détermination du ~~L~~loyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

~~2.~~ 2° Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) Le loyer abordable brut est réduit de :

- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;
- 2,5 pour cent lorsque ~~l'appartement~~ le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) Le loyer abordable brut est augmenté de :

- 10 pour cent pour les maisons.

c) Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au ~~T~~tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficience énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	*Forfait mensuel en euros*
50m^2 ou moins	15
51 à 70m^2	20
71 à 90m^2	25
91 à 110m^2	30
111 à 130m^2	35
131 à 150m^2	40
151m^2 et plus	45

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/16

N° 7937[16]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AMENDEMENT PARLEMENTAIRE

DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT

(5.7.2023)

Monsieur le Président,

Me référant à ma lettre du 3 juillet 2023 concernant une série d'amendements relatifs au projet de loi mentionné sous rubrique, j'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-après un amendement complémentaire que la Commission du Logement (ci-après la « commission parlementaire ») a adopté lors de sa réunion du 5 juillet 2023 dédiée à l'examen de l'avis du 4 juillet 2023 du Conseil d'État concernant le projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement.

Je joins en annexe, à toutes fins utiles, un texte coordonné du projet de loi reprenant l'intégralité des amendements proposés (figurant en caractères gras et soulignés) ainsi que les propositions de texte et les observations d'ordre légistique du Conseil d'État que la commission parlementaire a fait siennes (figurant en caractères soulignés).

*

Amendement unique

À l'endroit du chapitre 9, il est inséré un nouvel article 87 qui prend la teneur suivante :

« **Art. 87. Modification de la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement**

L'article 58 et l'Annexe IX de la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement sont abrogés. »

Commentaire

Dans son avis du 4 juillet 2023 concernant le projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement (N° CE : 60.886), le Conseil d'État demande, à l'endroit de son observation concernant l'amendement 20, de supprimer l'article 59 (61 initial), paragraphe 4, qui prévoit que « « [l]e présent article cessera d'être en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la loi relative au logement abordable », et d'insérer une disposition dans le projet de loi sous rubrique (n° 7937) qui prévoit d'abroger l'article 59 du projet de loi n°7938.

Afin d'éviter toute source d'insécurité juridique, la commission parlementaire fait droit à l'avis du Conseil d'État et introduit l'article sous rubrique dans le projet de loi n°7937 relative au logement abordable.

*

Au nom de la Commission du Logement, je vous saurais gré, Monsieur le Président, de bien vouloir faire aviser l'amendement ci-dessus conjointement avec la série d'amendements qui est déjà parvenue au Conseil d'État.

J'envoie copie de la présente au Ministre aux Relations avec le Parlement aux fins qu'il appartiendra.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Fernand ETGEN

Annexe : texte coordonné du projet de loi 7937 proposé par la Commission du Logement

*

ANNEXE A LA LETTRE D'AMENDEMENTS VISANT LE PROJET DE LOI 7937

Texte coordonné

Les amendements parlementaires sont relevés **en caractères gras et soulignés**.

Les propositions de texte suggérées par le Conseil d'État sont soulignées.

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 ~~concernant le~~ portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

Chapitre 1er – Généralités

Art. 1er. Objectifs

La présente loi a pour objectifs la réalisation du droit au logement en promouvant :

1° l'inclusion sociale par le logement ;

2° l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;

3° le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;

4° l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables ;

5° la rénovation et l'assainissement de logements ;

6° la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

Art. 2. Mesures

(1) Cest objectifs ~~sont~~ est poursuivis par la mise en œuvre des mesures suivantes :

1° la participation financière de l'État à la réalisation de logements destinés à la location et à la vente abordables ;

2° la participation financière de l'État à la réalisation de logements innovateurs destinés à la location abordable et de logements abordables résilients au changement climatique ;

3° la participation financière de l'État à l'activité du bailleur social ;

4° la mise en place d'un registre national des logements abordables.

Les participations financières au titre de la présente loi et toutes autres participations financières publiques éventuellement perçues au titre d'un même projet sont cumulables sans que leur somme puisse dépasser le seuil de financement total le plus élevé applicable à ces participations financières.

Le ministre peut octroyer des participations financières aux promoteurs sociaux, aux bailleurs sociaux et aux organismes exerçant la gestion locative sociale.

(2) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions conclut une ou plusieurs conventions annuelles avec les représentants du secteur du logement abordable afin d'assurer la représentation du secteur auprès des pouvoirs publics.

Une telle convention annuelle définit les objectifs que les représentants du secteur se fixent dans le cadre de la collaboration avec le ministre compétent.

Le ministre consulte les représentants du secteur sur tous les projets ou propositions de dispositions législatives et réglementaires applicables au secteur du logement abordable.

Art. 3. Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

1° « bailleur social » : l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable au sens de l'article 30 ;

2° « candidat-locataire » : la ou les personnes physiques qui remplissent les conditions d'éligibilité à un logement abordable au sens de l'article 55 ;

3° « commission » : la commission consultative au sens de l'article 20, paragraphe 2 ;

4° « communauté domestique »: le demandeur-locataire, le candidat-locataire, le locataire ou l'acquéreur éligible et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs, ces preuves matérielles sont, selon le cas :

a) le contrat de bail ;

b) le pacte de colocation ;

c) les quittances de loyer ;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;

~~ces pièces peuvent être présentées au ministère, au bailleur social ou au promoteur social par toute personne qui estime qu'elle a été considérée à tort comme vivant dans le foyer du demandeur-locataire, du candidat-locataire, du locataire ou de l'acquéreur éligible et disposant avec lui d'un budget commun;~~ Lles pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où elles ont été introduites auprès du ministère, du bailleur social ou du promoteur social ;

5° « demandeur-locataire » : la ou les personnes physiques qui introduisent une demande de location d'un logement abordable ;

6° « locataire » : la ou les personnes physiques qui louent un logement abordable ;

7° « logement abordable » : tout logement destiné :

a) à la vente abordable au sens de l'article 4 ;

b) à la vente à coût modéré au sens de l'article 5 ;

c) à la location abordable au sens de l'article 11 ;

d) à la gestion locative sociale au sens de l'article 49~~.~~ ;

8° « logement dédié » : logement dédié au sens de l'article 12 ;

~~9° « logement durable » : les logements répondant aux critères de durabilité conformément à l'article 14*octies* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;~~

~~10°~~ 9° « logement tous publics » : logement tous publics au sens de l'article 12 ;

~~11°~~ 10° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions ;

~~12°~~ 11° « promoteur public » :

a) les communes ;

b) les syndicats de communes ;

c) les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes ;

d) le Fonds du Logement ;

Dans le cadre de projets de logements abordables, le promoteur public est dispensé de l'obligation de faire appel à un architecte ou un ingénieur-conseil inscrit à l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils, au registre des prestataires ressortissants d'un État membre ou au registre des prestataires ressortissants d'un État tiers, s'il emploie du personnel ayant les qualifications professionnelles requises pour exercer la profession d'architecte ou d'ingénieur-conseil.

Le promoteur public exerce les activités d'architecte, d'ingénieur-conseil et de promoteur immobilier sans être titulaire d'une autorisation d'établissement et sans que ces activités puissent être qualifiées de libérale ou de commerciale dans son chef.

L'État en ce qui concerne les opérations des promoteurs mentionnés ~~sub d) et c)~~ aux lettres c) et d) et les communes en ce qui concerne les opérations réalisées à leur initiative peuvent fournir la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, prévue à l'article 1601-5 du Code civil~~.~~ ;

~~13°~~ 12° « promoteur sans but de lucre » :

a) les personnes morales constituées conformément à la loi modifiée du 21 avril 1928 sur les associations et les fondations sans but lucratif et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

b) les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

c) les hospices civils ;

d) les offices sociaux ;

e) le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ;

f) les communautés religieuses bénéficiant d'un soutien financier annuel de l'État~~.~~ ;

~~14°~~ 13° « promoteur social » : un promoteur public ou un promoteur sans but de lucre ;

~~15°~~ 14° « qualité résidentielle » : logements répondant aux critères de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurelle ;

~~16°~~ 15° « registre » : le registre national des logements abordables au sens de l'article 74.

Chapitre 2 – Promoteur social

Section 1re – Vente abordable et vente à coût modéré

Art. 4. Réalisation de logements destinés à la vente abordable

(1) Une participation financière est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

La participation financière est ventilée entre tous les logements réalisés destinés à la vente abordable. Le promoteur public la bonifie aux acquéreurs éligibles au sens de l'article 7, à l'exception de la part de la participation financière liée à l'acquisition du terrain et de la participation financière pour le préfinancement de l'acquisition du terrain.

(2) Le taux ~~maximal~~ de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires disponibles, le taux ~~maximal~~ de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. La résilience au changement climatique des logements ~~peut être~~ est retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.

(4) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;

2° les logements répondent aux **~~caractéristiques de construction et d'équipement~~ conditions applicables aux logements destinés à la vente** prévues à l'article 14 ;

3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;

4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9 ;

5° la participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente déterminé conformément à l'article 6 ;

6° au moins 60 pour cent des unités de logement du projet de vente sont vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable.

Art. 5. Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

(1) Une participation financière est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux ~~maximal~~ de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14 dans la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;

2° les logements répondent aux **~~caractéristiques de construction et d'équipement~~ conditions applicables aux logements destinés à la vente** prévues à l'article 14 ;

3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;

4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9.

Art. 6. Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré

Le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement.

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour information préalablement à sa mise en vente.

L'acte de vente du logement destiné à la vente abordable indique le prix avec la participation financière incluse, le prix sans la participation financière et le montant de la participation financière, à défaut l'acte de vente ~~doit être~~ est rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications.

Art. 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

(1) L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ~~et~~ ou à la vente à coût modéré remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de ~~3~~ trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ou aux logements destinés à la vente à coût modéré et les membres de sa communauté domestique répondent encore aux conditions de revenu fixées à l'annexe I.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2, à la date de son émission.

L'acquéreur éligible est la ou les personnes physiques titulaires du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2.

Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que les conditions prévues à l'alinéa 1er, point 2°, ne sont pas respectées, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, l'acquéreur éligible fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1° et 3°, et alinéa 2.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée ~~maximale~~ de ~~6~~ six mois à partir de la date de son émission.

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence au~~x~~ bénéficiaire~~s~~ d'une **~~aide individuelle~~ prime d'acquisition ou d'une prime de construction** au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement **~~ou encore à des formulations similaires~~** s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité.

Section 2 – Emphytéose et droit de rachat

Art. 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le promoteur public concède le terrain ou la quote-part terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements.

~~Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part de terrain, payent une redevance d'emphytéose fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.~~

En cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit.

~~Au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement est l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit. A défaut, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.~~

Si au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement n'est pas l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.

Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part terrain, ou leurs ayants droit payent une redevance d'emphytéose annuelle fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.

La redevance d'emphytéose annuelle est fixée par règlement grand-ducal en tenant compte de la taille, de la situation géographique, de l'aménagement du terrain ou de la quote-part terrain et de la typologie du logement. La redevance d'emphytéose annuelle est indexée et ne peut pas dépasser 2 000 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les maisons unifamiliales et 1 500 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les appartements.

Un règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements.

Art. 9. Droit de rachat du promoteur public

Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré ~~**bénéficie**~~ **exerce**, pour toute la durée de la prédite emphytéose, ~~**d'un**~~ **le** droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ~~ayant-droits~~ ayants droit.

Le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public.

A défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

Le principe du droit de rachat et la ~~**La**~~ méthode de détermination du prix de rachat ~~**est insérée**~~ **sont rappelés** dans les actes authentiques de vente.

Le prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service ~~C~~central de la ~~S~~statistique et des ~~E~~études ~~E~~économiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.

Le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre.

Art. 10. Obligation d'occupation des acquéreurs

Le logement destiné à la vente abordable et le logement destiné à la vente à coût modéré sont l'habitation principale et permanente ~~aux acquéreurs, ou à un l'un d'eux, ou à leurs ayants droit.~~ des acquéreurs, ou de l'un d'eux, ou de leurs ayants droit.

Une dispense de l'obligation d'occupation peut être accordée par le promoteur public en cas de demande motivée pour des raisons familiales ou professionnelles ou à cause de travaux de transformation ou de rénovation substantielle du logement.

Si ~~**après l'acte authentique de vente**~~ **neuf mois après la remise des clés du logement**, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente.

Section 3 – Location abordable

Art. 11. Réalisation de logements destinés à la location abordable

(1) Une participation financière est accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux ~~maximal~~ de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements innovateurs et sous réserve des crédits budgétaires, le taux ~~maximal~~ de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère innovateur des logements est retenu si leur conception résulte de la mise en application d'idées nouvelles ou d'efforts de recherche-développement.

Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

(4) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires, le taux ~~maximal~~ de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. **La résilience au changement climatique des logements est retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.**

L'augmentation des montants maximaux éligibles pour raison de résilience au changement climatique ~~ne sont pas cumulables~~ n'est pas cumulable avec celle pour logements innovateurs.

(5) Les logements destinés à la location abordable répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont gérés par un bailleur social ;

2° les logements répondent aux ~~**caractéristiques de construction et d'équipement**~~ **conditions applicables aux logements destinés à la location** prévues à l'article 14.

~~À défaut par~~ À défaut pour le promoteur social de trouver un bailleur social pour la gestion de ses logements, le Fonds du Logement assume cette fonction. Sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur social, le ministre peut nommer un autre bailleur social que le Fonds du Logement.

Art. 12. Catégories de logements destinés à la location abordable

(1) Les logements destinés à la location abordable~~s~~ relèvent de la catégorie « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

(2) Les « logements tous publics » sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés ».

~~(2)~~ (3) Les logements dédiés relèvent des sous-catégories suivantes :

1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° les logements dédiés aux étudiants ;

3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché. Est un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement rapproché un logement, dont le locataire ou un membre de la communauté domestique du locataire bénéficie de la part du bailleur social d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la présente loi ;

4° les logements dédiés aux jeunes. Est un jeune, une personne qui a moins de 26 ans au moment de l'attribution du logement ;

5° les logements dédiés ~~aux personnes 60+.~~ aux personnes âgées de soixante ans ou plus. Ces logements sont dédiés aux personnes vivant seules ou en couple. Au moment de l'attribution du logement au moins un membre de la communauté domestique a au moins 60 ans ;

6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative **agissant en tant que promoteur social** ;

7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

8° les logements dédiés dits de réserve. Est un logement de réserve un logement accueillant momentanément des locataires exposés à une situation de détresse extrême ne tolérant aucun délai à l'attribution d'un logement.

~~(3)~~ (4) Par dérogation à l'article 11, le taux ~~maximal~~ de la participation financière aux logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire est de 100 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

~~Ces mêmes logements ne tombent pas sous les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.~~

Art. 13. Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

(1) Pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, et outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social perçoit sur demande au ministre et sous réserve des crédits budgétaires suffisants une compensation de service public qui comporte deux éléments :

1° une couverture des frais d'exploitation ;

2° une rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de logements comprenant le capital investi dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé.

La compensation de service public est payée au promoteur social moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social. À défaut de paiement par le bailleur social, le promoteur social peut demander le paiement au ministre. **En cas de paiement par le ministre, le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.**

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la réalisation et à la gestion des logements destinés à la location abordable.

(2) Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social ne peut pas dépasser 140 euros par mois par logement donné en location. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation est fixé de façon forfaitaire pour les promoteurs sociaux par règlement grand-ducal en tenant compte des frais effectivement encourus et établis lors d'une ~~audit~~ analyse des comptes d'au moins deux promoteurs sociaux bien gérés. L'~~audit~~ analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée. Le règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction des coûts de gestion effectifs des différentes catégories des logements.

En vertu de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la couverture des frais d'exploitation.

Sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation, les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

(3) Le capital investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements.

Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital investi.

(4) Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 150 points de base.

Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs à la construction et la rénovation de logements ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne majoré d'une prime de 100 points de base, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 250 points de base.

Ces taux de rémunération du capital sont fixés par règlement grand-ducal.

(5) Le montant de la rémunération du capital investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21. Ce montant est adapté annuellement à l'indice du coût de la vie.

Si la contribution financière du promoteur social provient d'un prêt auprès d'un établissement de crédit, la rémunération du capital investi ~~peut~~ est, sur demande du promoteur social, ~~être~~ échelonnée dans le temps de façon à tenir compte du remboursement du prêt. Le montant de la rémunération du capital investi actualisé sur quarante ans ~~doit se situer~~ se situe dans les limites prévues au paragraphe 4.

(6) Tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État **via le Fonds spécial pour le logement abordable**.

(7) La contribution financière du promoteur social au capital investi pour un logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont la rémunération se situe dans les limites prévues au paragraphe 4, est ajustée par l'indice des coûts de la construction en fonction de son évolution entre la date de la convention relative aux aides à la construction d'ensembles visant ledit logement et la date de l'application du loyer abordable aux termes de la présente loi audit logement.

Section 4 – Coûts éligibles et participations financières spécifiques

Art. 14. Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente abordable, des logements destinés à la vente à coût modéré et de logements destinés ~~et~~ à la location abordable

(1) Les coûts éligibles à une participation financière sont ~~regroupés en~~ regroupés dans les cinq catégories suivantes :

1° la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière ;

2° la catégorie relative à la viabilisation ordinaire ;

3° la catégorie relative au terrain viabilisé ;

4° la catégorie relative à la construction de logements abordables ;

5° la catégorie relative à la rénovation de logements destinés à la location abordable.

La surface construite brute destinée au logement est désignée par « ~~la~~ SCB logement ».

La surface non aménageable destinée au logement est désignée par « ~~la~~ SNA logement ».

(2) La catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière comporte :

1° le prix de cession ou la redevance emphytéotique du terrain non viabilisé ;

2° le coût de viabilisation particulière représentant l'ensemble des coûts relatifs aux travaux nécessaires pour rétablir un terrain vers un état approprié avant de pouvoir débuter les travaux d'infrastructures et de construction.

S'il s'agit d'une cession de terrain, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 900 euros par mètre carré de SCB logement.

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 450 euros par mètre carré de SCB logement.

Les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

Pour les coûts de viabilisation particulière visés à l'alinéa 1er, point 2°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre **~~peut~~**, sur avis de la commission, accorde**r** une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. **La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.**

(3) La catégorie relative à la viabilisation ordinaire comporte :

1° les coûts de viabilisation ordinaire au sens de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 400 euros par mètre carré de SCB logement. **Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine** ;

2° les coûts de réalisation d'emplacements publics dans une structure de parking centralisée sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 30 000 euros par emplacement ;

3° les coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol dans le sens vertical et horizontal nécessaires à l'aménagement de logements sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre ~~peut~~, sur avis de la commission, accorde~~r~~ une dérogation à ce plafond si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur**. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine** ;

4° les frais d'études préliminaires et honoraires relatifs aux points 1° à 3°, y compris l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique**s**, sociétal, architectural et technique, sans dépasser le taux maximal éligible de :

a) 15 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire seulement ;

b) 18 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire et de viabilisation particulière.

~~**Pour les coûts de viabilisation ordinaire visés au point 1°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social.**~~

(4) La catégorie relative au terrain viabilisé comporte :

1° le prix de cession d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement, ou la redevance emphytéotique d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 650 euros par mètre carré de SCB logement ;

2° le prix du terrain acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement ;

3° Lles frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

(5) La catégorie relative à la construction de logements abordables comporte :

1° les coûts de construction de nouveaux projets, les coûts de rénovation et de transformations initiales de biens existants et les coûts des constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, y compris les coûts pour les emplacements privés, sans dépasser le montant maximal éligible de 3 100 euros par mètre carré de SCB logement et de 2 100 **euros** par mètre carré de SNA logement.

Les coûts relatifs aux travaux de raccordements aux infrastructures prévus par le paragraphe 3 sont inclus.

Pour les coûts de rénovation, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre ~~peut~~, sur avis de la commission, accorde~~r~~ une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur**. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine** ;

2° les coûts de réalisation d'un carport simple sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 16 000 euros et les coûts de réalisation d'un carport double sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 25 000 euros ;

3° les coûts des aménagements de l'espace extérieur privé sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement ;

4° les frais d'études et les honoraires relatifs aux coûts énumérés aux points 1° à 3° sans pouvoir dépasser le taux maximal éligible de 15 pour cent de ces coûts éligibles ;

5° les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances.

Seuls les logements destinés à la location abordable sont éligibles au titre des coûts énumérés aux points 1° à 3°.

(6) La catégorie relative à la rénovation de logements ~~locatifs abordables~~ destinés à la location abordable au sens de la présente loi et de logements locatifs ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et au titre d'une convention en cours au moment de l'octroi de la participation financière pour la rénovation comporte les coûts de rénovation et les honoraires y relatifs sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 1 000 euros par mètre carré de SCB logement et de 650 euros par mètre carré de SNA logement.

Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre ~~peut~~, sur avis de la commission, accorde~~r~~ une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. **La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.**

(7) Les montants en euros indiqués ~~dans cet~~ au présent article sont des montants plafonds nets sans éventuels taxes, droits ou honoraires. Ils correspondent à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de mise en œuvre, les méthodes d'évaluation et les modalités de fixation des montants plafonds des points énumérés aux paragraphes 2 à 6. Le règlement grand-ducal fixe des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6.

L'évaluation des montants plafonds est effectuée par rapport à des critères regroupés dans les catégories suivantes :

1° l'efficience économique :

a) la charge foncière ;

i) le terrain non viabilisé ;

ii) la viabilisation particulière ;

b) le terrain viabilisé ;

i) la viabilisation ordinaire ;

ii) les travaux préparatoires et de stabilisation du sol ;

iii) les études préliminaires et les honoraires ;

c) le coût de construction ;

i) la construction, la rénovation initiale, la vente en état futur d'achèvement ;

ii) l'aménagement de l'espace extérieur ;

iii) les études et les honoraires ;

iv) les frais annexes ;

d) les équipements des logements ;

e) les travaux de réparation et de remise~~s~~ en état de logements abordables ;

i) les travaux de remise en état et de maintien~~,~~ ;

ii) les travaux de rénovation profonde ;

2° les caractéristiques urbanistiques :

a) l'utilisation rationnelle du terrain ;

b) la densification horizontale et verticale ;

c) la mobilité et le stationnement ;

3° les caractéristiques architecturales :

a) les critères généraux d'architecture ;

b) les critères spécifiques aux logements dans un immeuble collectif ;

c) les critères spécifiques aux maisons unifamiliales ;

d) les équipements des logements ;

4° le calcul des surfaces.

Art. 15. Emplacements de stationnement de voiture

Le promoteur social reste propriétaire des emplacements liés à un logement destiné à la location abordable.

Une éventuelle cession d'un emplacement lié à un logement destiné à la location abordable ne peut se faire qu'avec la cession dudit logement conformément à l'article 23.

Un emplacement est loué prioritairement au locataire d'un logement destiné à la location abordable ~~et qui en fait la demande~~.

Le loyer est fixé par règlement grand-ducal en tenant compte de la situation géographique, de la typologie et de l'aménagement de l'emplacement. Le loyer mensuel d'un emplacement **est indexé et** ne peut pas dépasser 200 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

Art. 16. Participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable

Si le promoteur social de logements destinés à la location abordable paye une redevance d'emphytéose unique, la participation financière prend la forme d'une participation unique. Si le promoteur paye des redevances d'emphytéose annuelles, la participation financière prend la forme de participations annuelles.

Art. 17. Apport de terrain dans le cadre de la location abordable et collaboration

(1) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, en ce qu'un promoteur apporte le terrain et un autre promoteur réalise les logements, chaque promoteur social est éligible aux participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Dans ce cas, les redevances d'emphytéose annuelles payées par le promoteur social réalisant les logements ne ~~peut~~ peuvent pas dépasser la rémunération du capital investi à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

(2) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain qui lui appartient et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, ce promoteur social a droit à une rémunération du capital investi conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er, et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14.

(3) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain mis à disposition par emphytéose par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, le promoteur social a droit à une rémunération pour le terrain dont il est emphytéote. La rémunération est déterminée conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er, et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14. La rémunération est payée annuellement au promoteur social. La rémunération peut être reversée en partie ou en total par le promoteur social au propriétaire du terrain.

L'emphytéose est établie pour un terme d'au moins cinquante ans. Le terme restant au moment de la première mise en location des logements abordables est d'au moins quarante ans.

(4) Le terrain apporté par un promoteur social à un projet de logements et qui lui a été cédé dans le cadre de l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Le terrain apporté par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi à un projet de logements réalisé dans le cadre de l l'article 29 de la ~~même~~ loi précitée du

19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Pour un terrain apporté à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le promoteur social ne peut prétendre à la rémunération conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er que pour les seuls terrains ayant fait l'objet d'une cession non gratuite.

Art. 18. Participations financières pour le préfinancement

Sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de ~~24~~ vingt-quatre mois est accordée **par le ministre** au promoteur public pour les charges d'intérêt d'emprunts contractés pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable prévus à l'article 4 et à la vente à coût modéré prévus à l'article 5.

Section 5 – Procédures et convention

Art. 19. Procédure de demande

(1) Le promoteur social présente une demande de participation financière au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Sauf pour le prix d'acquisition d'un terrain, ~~**Ll**~~a demande de participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter du premier décaissement de la dépense pour laquelle la participation financière est sollicitée. ~~**Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social.**~~

(2) La demande de participation financière contient au moins les informations suivantes :

1° le nom et les missions du promoteur social ;

2° une description du projet la plus avancée disponible au moment de l'introduction de la demande y compris :

a) un calendrier de réalisation indiquant les dates de début et de fin de réalisation ;

b) la localisation du projet ;

c) la destination, le cas échéant spécifique, du terrain ou des logements~~,~~ ;

d) toutes les autorisations déjà établies et les plans du projet ;

3° les besoins de financement déjà connus au moment de l'introduction de la demande y compris :

a) le devis estimatif sommaire du coût total du projet ;

b) une liste des coûts du projet éligible à une participation financière ;

c) les bénéfices et coûts d'exploitation ;

d) un plan de financement~~.~~ ;

4° une déclaration des autres participations financières ou aides publiques que le promoteur social a demandées ou reçues au titre du projet.

Le demandeur joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'apprécier les qualités et spécificités du projet.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le promoteur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

(4) Une demande de participation financière pour un projet de rénovation n'est recevable que si le montant des participations financières est supérieur à 25 000 euros, ~~correspondent~~ correspondant à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Art. 20. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande en fonction des conditions ~~**d'achèvement et d'affectation**~~ prévues à l'article 14~~**, des orientations en matière de politique du logement arrêtés par le Gouvernement**~~ et des crédits budgétaires suffisants.

(2) Une commission consultative donne un avis au ministre avant **la décision de celui-ci relative à** l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi.

Toutefois, si la commission n'a pas émis son avis dans le délai de deux mois à partir de la date de sa saisine, le ministre peut y passer outre.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(3) La commission peut s'entourer de tous renseignements utiles concernant le projet ou le promoteur social, entendre le promoteur social en ses explications, requérir~~, le cas échéant,~~ des études, des expertises et la présentation d'un plan d'affaires ou de pièces équivalentes et se faire assister par des experts.

(4) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi des participations financières au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Art. 21. Convention avec le promoteur social

Une convention est conclue entre le promoteur social et l'État dans la limite des crédits budgétaires suffisants et pour une durée de quarante ans.

La convention rappelle l'affectation à la vente ou à la location des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi et le montant ~~maximum~~ de la participation étatique pour le projet en question, tout comme les droits et les obligations principales du promoteur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif, statuant comme juge du fond.

Le promoteur tient une comptabilité permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 22. Durée d'affectation au logement abordable

(1) Si le promoteur social est un promoteur public, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant toute leur durée d'existence~~**, sauf dispense accordée par le ministre**~~. En cas de destruction, les terrains ayant bénéficié d'une participation financière restent affectés à des projets de logement abordable~~**, sauf dispense accordée par le ministre**~~.

~~**Dix**~~ **Vingt** ans après la signature de la convention, ~~**et après demande dûment motivée et approuvée par le ministre,**~~ le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable ~~**et affecter à la location abordable un logement destiné initialement à la vente abordable.**~~**, sans qu'une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement n'en résulte.** ~~**Le cas échéant, le promoteur public peut demander une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement.**~~ **Dix ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, si ce logement est vendu au locataire l'ayant occupé pendant au moins dix ans.**

(2) Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant la durée de la convention prévue à l'article 21~~**, sauf dispense accordée par le ministre**~~.

Si à l'issue de la convention, le promoteur sans but de lucre décide de ne plus affecter les logements destinés à la location abordable, il informe, au plus tard deux ans avant l'expiration du délai, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

Art. 23. Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession

Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable ou, après une éventuelle destruction des logements ou avant la construction des logements, des terrains ayant bénéficié d'une participation financière, n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. Pendant la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, une cession sous quelque forme que ce soit de ces terrains n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

L'État bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le promoteur social.

Le prix à payer par l'État correspond au prix convenu avec le promoteur social, déduction faite de la valeur résiduelle de la participation financière.

L'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir **~~l'affectation~~ la destination au logement abordable** des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pendant la durée restante de l'emphytéose.

Dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession est réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. La part résiduelle relative de la participation financière dans la valeur de la cession est à rembourser à l'État via le Fonds spécial ~~de soutien au développement du~~ pour le logement abordable. **Si la cession n'est pas réalisée dans les douze mois, l'Etat bénéficie à nouveau d'un droit de préemption.**

Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité ~~d'ordre public~~ absolue. L'action en nullité peut être intentée par le ministre ou par tout intéressé dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de cession.

Art. 24. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le promoteur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au promoteur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le promoteur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le promoteur, soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le promoteur donne l'accord préalable au ministre afin de pouvoir vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 25. Versement des participations financières

(1) Les participations financières en capital sont liquidées sur base de factures et de décomptes dûment justifiés, introduits via l'outil informatique mis à disposition par l'État.

(2) Les participations financières sous forme de bonification d'intérêts sont versées sur base de demandes dûment justifiées.

(3) La demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée. **~~Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social.~~**

(4) La participation financière pour les logements destinés à la vente abordable est liquidée lors des premières tranches sur la proportion minimale de 60 pour cent des acquéreurs éligibles visés à l'article 7, puis sur la proportion réelle.

Art. 26. Perte du bénéfice des participations financières et remboursement

(1) Le promoteur social perd les participations financières qui lui ont été octroyées si, avant l'expiration d'un délai de quarante ans à partir de l'octroi d'une participation financière, il aliène un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou s'il ne les affecte pas ou cesse de les affecter aux fins et conditions convenues avec l'État. ~~**Dans ces cas, le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial de soutien au développement du logement.**~~

(2) Les participations financières ne sont pas perdues lorsque l'aliénation, l'abandon ou le changement d'affectation ont été approuvés préalablement par le ministre et sont la conséquence ~~**de force majeure ou**~~ de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social.

(3) Les participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclarations que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la participation financière.

(4) Les participations financières sont perdues si l'immeuble n'est pas mis en valeur dans un délai de quinze ans à partir de la date de la convention, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à vingt ans pour les conventions signées avant le 1er janvier 2010, sauf dispense accordée par le ministre.

Les dispenses ~~**peuvent être**~~ **sont** accordées **si le non-respect du délai est dû à des contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Elles sont accordées** pour un délai de cinq ans, renouvelable.

(5) La constatation des faits entraînant la perte des participations financières est faite par le ministre sur avis de la commission. Il en est de même de la fixation des montants à rembourser par le promoteur social.

(6) Le promoteur social rembourse le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la perte des participations financières, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

(7) Le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Art. 27. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente abordable, de la vente à coût modéré et ~~ou~~ de la location abordables sont à verser à la trésorerie de l'État **via le Fonds spécial pour le logement abordable**, à moins d'être réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements.

Art. 28. Suivi des participations financières octroyées

La documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Art. 29. Inscription hypothécaire

Pour garantir la restitution par le promoteur social des participations financières prévues par les articles 4, 5, ~~et~~ 11 et 12, paragraphe ~~**3**~~ **4** le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées. L'hypothèque légale est limitée au montant des participations financières versées pour lesdits immeubles.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition d'un établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour l'acquisition, la construction ou la rénovation desdits immeubles.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'État, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de la participation financière.

En cas de poursuites de la part d'un créancier inscrit, que ce soit en vertu d'une clause de voie parée, ou en vertu de la procédure de saisie immobilière, le droit de rachat prévu à l'article 9 n'existe pas. L'adjudicataire recueille le logement avec les charges et obligations du régime des logements abordables.

Chapitre 3 – Bailleur social

Section 1re – Missions du bailleur social

Art. 30. Missions du bailleur social

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable.

Le bailleur social a les missions suivantes :

1° assurer un service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable ;

2° effectuer la révision des dossiers des candidats-locataires, dont la demande a été admise depuis plus de ~~**trois**~~ **six** mois ;

3° attribuer les logements abordables aux candidats-locataires ;

4° louer les logements aux locataires moyennant un bail abordable au sens du chapitre 5 ;

5° réaliser l'entretien des logements à charge des locataires ;

6° accompagner les locataires et les membres de leur communauté domestique afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier.

Les agents ou salariés du bailleur social peuvent, dans l'exercice des missions du bailleur social et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Le bailleur social peut exercer l'activité de syndic de copropriétés sans être titulaire d'une autorisation d'établissement à ce titre et sans que cette activité ne puisse être qualifiée de commerciale dans son chef, à condition qu'au moins un logement géré par le bailleur social soit situé dans l'immeuble.

L'activité du bailleur social est soumise à un agrément du ministre.

~~Il est propriétaire, emphytéote ou locataire de logements abordables et de leurs annexes.~~

Art. 31. Attribution des logements – Principes

(1) Le bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu **~~d'obligations légales~~ de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ou de l'article 7 de la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale**, le bailleur social ~~doit appliquer~~ applique d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54.

(2) Le bailleur social attribue les logements dédiés conformément à l'article 54.

(3) ~~Le~~ Chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(4) Le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Art. 32. Gestion ~~et accompagnement~~ des locataires

La gestion des dossiers des locataires par le bailleur social comprend :

1° la tenue à jour des dossiers au registre ;

2° l'encaissement des loyers ;

3° la révision annuelle des loyers ;

4° le relogement et le déguerpissement des locataires.

Art. 33. Gestion et entretien des logements

La gestion et l'entretien des logements abordables par le bailleur social comprend :

1° la gestion des décomptes des charges locatives des locataires ;

2° la gestion des travaux d'entretien à charge des locataires ;

3° la remise en état des logements en cas de changement de locataires et~~, le cas échéant~~ de changement de propriétaire ;

4° la gestion et l'entretien des espaces communs dans les espaces résidentiels, s'il a l'entièreté des logements d'un espace résidentiel à gérer.

Section 2 – Agrément du bailleur social

Art. 34. Conditions d'agrément

(1) Le bailleur social est une personne morale de droit privé ou de droit public.

(2) Le bailleur social ~~peut être~~ est agréé s'il remplit les conditions suivantes :

1° la qualification professionnelle d'au moins un **~~des responsables des personnes morales en charge~~ membre du personnel responsable** des missions énumérées à l'article 30 résulte :

a) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine des finances, du droit ou de l'immobilier ;

b) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement d'une pratique professionnelle effective et licite de cinq années dans le domaine de la gestion d'immeubles ;

c) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement avec succès d'une formation donnant accès aux professions de l'immobilier organisée par la Chambre de ~~C~~commerce ;

d) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine socio-éducatif ;

2° le responsable visé au point 1° exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine~~s~~. Lors de son départ, il est remplacé dans les six mois par une personne ayant la qualification professionnelle définie au point 1° ;

3° le responsable visé au point 1° remplit les conditions de l'honorabilité professionnelle prévues à l'article 35 ;

~~3°~~ 4° si le bailleur social gère au moins trente logements abordables, le personnel comprend au moins une personne ou plusieurs personnes ayant la qualification professionnelle visée au point 1°, lettres a) à c), et au moins une personne ayant la qualification professionnelle visée au point 1°, lettre d) ;

~~4°~~ 5° si le bailleur social gère au moins trente logements abordables, le personnel comprend au moins une personne titulaire d'un diplôme d'aptitude professionnelle au sens de la loi modifiée du 19 décembre 2008 portant réforme de la formation professionnelle ou de tout autre titre de formation reconnu au moins comme équivalent dans le domaine de la construction ou de la gestion d'immeubles qui exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine ;

~~5°~~ 6° il justifie des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure ~~appropriés~~ et du personnel qualifié ~~en nombre suffisant~~ pour accomplir les missions visées à l'article 30 ;

~~6°~~ 7° il présente la situation financière et un budget prévisionnel lors de l'introduction de la demande d'agrément.

(3) Si le bailleur social gère moins de trente logements abordables et si la qualification professionnelle demandée aux termes du paragraphe 2, point 1°, n'est pas remplie par le personnel du bailleur social, elle doit l'être par au moins un des membres **~~du conseil d'administration, ou de son équivalent,~~ de l'organe décisionnel** du bailleur social.

Art. 35. Honorabilité professionnelle

L'honorabilité professionnelle des responsables s'apprécie**, dans les conditions prévues au chapitre 3,** sur base des antécédents judiciaires ~~des responsables~~, des informations obtenues auprès du Ministère ~~P~~public**, ainsi que** de tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans et de tous les éléments susceptibles d'établir une bonne réputation des responsables et qu'ils présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable.

Au cas où un responsable ~~ou un membre du personnel du service~~ est un ressortissant luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du bulletin n° 3 du casier judiciaire.

Au cas où un responsable ~~ou un membre du personnel du service~~ est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire du pays dont il a la nationalité.

Au cas où un responsable ~~ou un membre du personnel du service~~ a plusieurs nationalités, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire des pays dont il a la nationalité.

Art. 36. Demande d'agrément

(1) La demande d'agrément est adressée au ministre.

(2) Si le demandeur est une personne morale de droit privé, la demande mentionne son nom, l'adresse et sa forme juridique ainsi que les qualifications professionnelles de ses gérants, administrateurs ou autres personnes dirigeantes ou responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

Si le demandeur est une personne morale de droit public, la demande mentionne son nom et adresse ainsi que les qualifications professionnelles des responsables en charge des ~~tâches~~ missions énumérées à l'article 30.

(3) La demande est accompagnée de tous renseignements et documents~~,~~ destinés à établir que les conditions requises ~~à l'~~ aux articles 34 et 35 sont remplies.

Une copie des statuts est jointe à la demande.

(4) Un**e** ~~**nouvel**~~ **modification de l'**agrément est demandé**e** si les conditions sur la base desquelles un agrément a été accordé ont changé.

(5) L'agrément est accordé pour une durée ~~**maximale**~~ de cinq ans~~**, sauf décision contraire motivée du ministre**~~ et sans préjudice de modifications relatives aux conditions légales prévues à l'article 34.

(6) L'agrément est renouvelable. La demande en renouvellement est à présenter au plus tard trois mois avant la date d'expiration de l'agrément.

(7) Le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

(8) Le bailleur social est dispensé de l'agrément pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives.

Art. 37. Retrait de l'agrément

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément. Il s'agit des conditions de délivrance et de validité de l'agrément. Parmi les conditions de validité figure l'établissement d'un décompte prévu ~~par~~ à l'article 40, paragraphe 3.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le bailleur social informe le ministre.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le ministre peut procéder au retrait de l'agrément.

Toutefois, ~~**sauf en cas de faute grave,**~~ le retrait ne peut intervenir qu'après une mise en demeure du ministre invitant le bailleur social à se conformer, dans un délai allant, selon les circonstances, de huit jours à une année, aux conditions légales et réglementaires, et qu'après que le bailleur social ait été entendu.

Le retrait de l'agrément entraîne de plein droit la suspension de la convention conclue conformément à l'article 43 entre l'État et le bailleur social.

~~Les décisions de retrait sont prises par arrêté ministériel.~~

Les décisions concernant l'octroi ou le retrait de l'agrément sont publiées au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) Le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé, de reprendre~~**, pour une durée maximale d'un an renouvelable une fois, la gestion du service**~~ **les activités du bailleur social** ~~**auquel**~~ **pour lesquelles** l'agrément **lui** a été retiré.

Art. 38. Mention de l'agrément

La mention de l'agrément figure sur toutes les lettres, factures ou autres pièces destinées au candidat-locataire ou au locataire.

Art. 39. Secret professionnel

Les responsables du bailleur social ainsi que ~~leur~~ son personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions.

Section 3 – Compensation pour le bailleur social

Art. 40. Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social

(1) Pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables perçoit sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la mise en location et à la gestion de logements destinés à la location abordable.

La compensation est destinée à combler l'éventuel déficit entre d'un côté la somme des recettes de loyers perçus de la part des locataires des logements abordables ainsi que des recettes locatives de surfaces annexes aux logements abordables et de l'autre côté la somme des dépenses en loyer versée par le bailleur social au promoteur social et en frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes mis en location conformément à l'article 30.

(2) Les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

Le forfait ne peut pas dépasser 290 euros par logement par mois. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le forfait est fixé au plus tard au 31 décembre de l'année précédant celle pour laquelle la compensation est attribuée par règlement grand-ducal. Le forfait est déterminé en fonction :

1° des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés ;

2° de l'effectif en personnel socio-éducatif qui est affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires.

L'analyse renseigne l'envergure et le caractère des frais encourus, le nombre de logements couverts, le taux de non occupation de ces logements ainsi que le personnel socio-éducatif y affecté par le bailleur social pour assurer l'accompagnement des locataires.

L'analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée.

~~Un règlement grand-ducal précise les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.~~

(3) Le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Le décompte renseigne :

1° la liste des logements abordables gérés par le bailleur social ;

2° les loyers et les charges des logements gérés ;

3° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'un changement de propriétaire ;

4° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'une rénovation ;

5° le taux de non-occupation d'un logement pour autres raisons ;

6° l'effectif du personnel socio-éducatif affecté à l'accompagnement des locataires ;

7° les surfaces mises en location qui sont annexes à la location des logements abordables.

Un règlement grand-ducal ~~peut~~ préciser les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

(4) En vertu de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la compensation du bailleur social.

Si le Fonds du Logement est bailleur social de logements abordables d'un autre promoteur social ou de logements soumis au bail abordable conformément à l'article 72, il bénéficie d'une compensation de service public au sens de l'article 20, point 2°, de la ~~même~~ loi précitée du 24 avril 2017.

(5) Le forfait de gestion n'est pas dû pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives.

Section 4 – Procédures et convention

Art. 41. Procédure de demande

(1) Le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

(2) La demande de compensation contient au moins les informations suivantes :

1° le nom du bailleur social ;

2° le décompte prévu par l'article 40, paragraphe 3 ;

3° un rapport financier annuel établi par un réviseur d'entreprises agréé indiquant avec précision les dépenses relatives à l'activité du bailleur social et couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

4° un rapport d'activité relatif à l'activité de bailleur social couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

5° le montant de la compensation demandée.

Le bailleur social joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'instruire sa demande.

Un modèle du rapport financier annuel mentionné au point ~~**53° peut être**~~ est défini par règlement grand-ducal.

~~(2)~~ (3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la

TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 42. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande de compensation **et décide de son octroi** sur base des dispositions de l'article 40.

(2) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Art. 43. Convention avec le bailleur social

Une convention est conclue entre le bailleur social et l'État dont la durée ne peut excéder la durée de l'agrément du bailleur.

La convention rappelle l'affectation des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi de la compensation pour les logements gérés, tout comme les droits et les obligations principales du bailleur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif, statuant comme juge du fond.

Le bailleur social tient une comptabilité permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 44. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le bailleur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au bailleur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le ~~promoteur~~ bailleur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le ~~promoteur~~ bailleur social soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 45. Versement de la compensation

(1) La compensation est liquidée **~~au plus tard le 30 septembre de chaque année~~** sur base de la demande dûment justifiée introduite conformément à l'article 41.

(2) Des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

Art. 46. Perte du bénéfice de la compensation

(1) La compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclarations que le ~~promoteur~~ bailleur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation.

(2) Le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant

l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Art. 47. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont à verser à la trésorerie de l'État **via le Fonds spécial pour le logement abordable**, à moins de pouvoir être déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider.

Art. 48. Suivi des compensations octroyées

La documentation relative aux compensations octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant ~~trente~~ dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Chapitre 4 – Gestion locative sociale

Art. 49. Cadre de la gestion locative sociale

La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents, ainsi que les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.

Une participation aux frais de gestion est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'État représenté par le ministre. La durée de cette mission ne peut pas dépasser trois ans. La participation aux frais est de 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce montant est augmenté de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement.

Le loyer dû par l'organisme exerçant la gestion locative au propriétaire d'un logement ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Art. 50. Résiliation de la mise à disposition

Le délai de ~~résiliation d'une mise à disposition~~ préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée indéterminée est de trois mois au moins.

Le délai de ~~résiliation d'une mise à disposition~~ préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée déterminée est d'un mois au moins.

En cas de violation des obligations contractuelles, le délai de ~~résiliation d'une mise à disposition~~ préavis dans le cadre de la gestion locative sociale est de quinze jours au moins.

La lettre de résiliation est notifiée par envoi recommandé. Dans le cas visé à l'alinéa 3, la lettre de résiliation est motivée.

A l'expiration du délai de ~~résiliation~~ préavis, la mise à disposition est résiliée de plein droit et l'occupant se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 51. Décès de l'occupant

Si en cours de la mise à disposition, l'occupant titulaire du contrat décède, la mise à disposition est transmise à ses ayants droit si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, la mise à disposition est résiliée de plein droit et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du décès.

Art. 52. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Chapitre 5 – Modes et critères d'attribution des ~~logements abordables destinés à la location~~ logements destinés à la location abordable

Section 1re – Procédure d'attribution des logements via le registre

Art. 53. Procédure d'attribution universelle des logements tous publics via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement tous publics effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État **pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.**

~~**Le registre génère une liste prioritaire de candidats-locataires remplissant les critères d'attribution prévues aux articles 57 et 58 dans un ordre de priorité établi sur base des informations fournies au registre.**~~

Le bailleur social propose le logement vacant à un ~~**des**~~ candidat**s**-locataire**~~s de la liste prioritaire~~** sur base d'une évaluation par enquête sociale ~~**des critères fixés à**~~ **au sens de** l'article 59.

Le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus par l'article 55, paragraphe 1er et par l'article 58, alinéa 1er, point 1°. Le bailleur social gérant plus de 500 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 25 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus par l'article 55, paragraphe 1er et par l'article 58, alinéa 1er, point 1°.

Le bailleur social transmet au registre les attributions des logements et les éventuels refus d'attribution de logements par les candidats-locataires.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de cette procédure d'attribution ~~**via le registre**~~.

Art. 54. Procédure d'attribution libre des logements dédiés via le registre

(1) Le bailleur social souhaitant attribuer un logement dédié effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

(2) Par dérogation à l'article 55, paragraphe ~~(1)~~ 1er, point 2°, les logements dédiés ~~aux personnes 60+~~ aux personnes âgées de soixante ans ou plus peuvent être attribués à ~~des personnes 60+~~ des personnes âgées de soixante ans ou plus propriétaires d'un logement non adapté à leurs besoins, à condition qu'elles soumettent ce logement au régime de la gestion locative sociale.

Est un logement non adapté ~~à des personnes 60+~~ aux personnes âgées de soixante ans ou plus un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique des personnes âgées.

Section 2 – Critères d'éligibilité

Art. 55. Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire

(1) Les conditions ~~**pour devenir**~~ **à remplir par le** candidat-locataire à un bail abordable sont les suivantes :

1° le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° ~~**le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 ;**~~

le revenu mensuel du demandeur-locataire et des membres de sa communauté domestique est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II ;

4° le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de ~~3~~ trois mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

~~Le demandeur-locataire est la ou les personnes physiques qui font la demande pour devenir candidat-locataire.~~

(2) Toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire. Cependant, un membre de la communauté domestique d'un locataire peut devenir candidat-locataire à titre personnel.

(3) Les conditions **~~pour être~~ à remplir par le** locataire au titre d'un bail abordable sont celles du paragraphe 1er, points 2° et 4°.

(4) À défaut ~~par~~ pour le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, ~~son bailleur social est~~ cette fonction est exercée par le Fonds du Logement.

Art. 56. Détermination du revenu

(1) **~~Le revenu mensuel de la communauté domestique du candidat-locataire et du locataire est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.~~**

Le revenu du demandeur-locataire et de sa communauté domestique, le revenu du candidat-locataire et de sa communauté-domestique, ainsi que le revenu du locataire et de sa communauté domestique sont déterminés conformément au présent article.

(2) Le revenu à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la **~~demande de devenir candidat-locataires~~ détermination du revenu** est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la **~~demande~~ détermination du revenu**.

(3) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des allocations familiales ;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le **~~demandeur~~ stagiaire** a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants ~~dont s'agit~~ sont considérés comme des adultes du ménage.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel **~~le demandeur~~ un membre de la communauté domestique** perçoit des allocations familiales, qui habite avec **~~le demandeur~~ la communauté domestique** dans le logement et qui y est déclaré; ou

2° l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie ~~du demandeur~~ **d'un membre de la communauté domestique** soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec ~~le demandeur~~ **la communauté domestique** dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

(4) Lorsque le candidat-locataire est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque le ~~demandeur~~ candidat-locataire était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique du candidat-locataire.

(5) Le bailleur social peut, en cas de demande motivée du locataire et sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe 3, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire et n'étant pas membre de la famille du locataire au premier degré n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de ~~12~~ douze mois pour le calcul du revenu visé au paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Section 3 – Critères d'attribution

Art. 57. Critères d'attribution socio-économiques

(1) ~~**Les critères d'attribution suivants sont évalués par rapport à la situation socio-économique, familiale et de logement pour tout candidat-locataire:**~~ **En vue de l'établissement de son priorité, la situation socio-économique, familiale et de logement spécifique est évaluée pour chaque candidat-locataire par rapport aux difficultés qu'il rencontre pour disposer d'un logement approprié. La priorité est déterminée** sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social **en considérant pour chaque candidat locataire et sa communauté domestique les éléments suivants** :

1° la nature **et la précarité** du titre d'occupation du logement actuel ;

2° l'existence **et la durée du préavis** d'une résiliation de ce titre d'occupation ;

3° l'existence **et la motivation du juge** d'une condamnation de déguerpissement du logement actuel ;

4° ~~**la correspondance entre les membres de la communauté domestique du candidat-locataire et le nombre de chambres à coucher du logement actuel ;**~~

l'état d'occupation du logement actuel par rapport au nombre de chambres à coucher et à la surface utile d'habitation disponible par membre de la communauté domestique ;

5° ~~**la**~~ **le degré d'in**salubrité du logement actuel ;

6° ~~**le besoin d'un logement répondant**~~ **la non-adaptation du logement actuel par rapport** aux besoins **spécifiques** de personnes handicapées **de la communauté domestique** ;

7° ~~**le revenu mensuel actuel de la communauté domestique du candidat-locataire ;**~~

le taux d'effort économique de la communauté domestique du candidat-locataire exprimé par la relation entre le revenu actuel et le loyer ou l'indemnité payés, pour le titre d'occupation du logement actuel ;

8° ~~**le loyer ou l'indemnité payés pour le titre d'occupation du logement actuel**~~

le niveau de revenu de la communauté domestique du candidat-locataire.

Un règlement grand-ducal ~~peut~~ préciser~~r~~ les modalités ~~d'évaluation~~ de ces critères ~~d'évaluation~~ d'attribution.

(2) Lorsque le demandeur est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce ou lorsque le demandeur était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

(3) Les critères d'attribution visés au paragraphe 1er sont révisés par le bailleur social au moins annuellement pour chaque candidat-locataire.

Art. 58. Critères d'attribution relatifs au logement vacant

~~**En vue d'une vacance d'un logement géré par le bailleur social, les critères évalués pour l'attribution d'un logement abordable sont les suivants :**~~

Lors de l'attribution d'un logement géré par le bailleur social, les critères suivants sont évalués afin de préciser l'ordre de priorité d'un candidat-locataire par rapport à la taille et la situation géographique spécifique du logement vacant :

1° la correspondance **de la taille** de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement qui s'entend comme la correspondance du nombre des membres de la communauté domestique, compte tenu de l'âge des enfants, au nombre de chambres et aux installations techniques et sanitaires du logement ;

~~**2° la correspondance des préférences indiquées par le candidat-locataire relatives au lieu de situation du logement à attribuer ;**~~

~~**3°**~~ **2°** la ~~**correspondance**~~ **proximité** du lieu de travail des membres de la communauté domestique du candidat-locataire et du lieu de situation du logement actuel.

Un règlement grand-ducal ~~peut~~ préciser~~r~~ l'application des critères visée à l'alinéa 1er.

Art. 59. Evaluation des ~~C~~critères d'attribution ~~évalués~~ sur base d'une enquête sociale

~~**Dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale, sont évalués dans le chef du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique des critères d'attribution regroupés dans les catégories suivantes :**~~

~~**1° la situation socio-familiale ;**~~

~~**2° la situation socio-économique ;**~~

~~**3° la situation financière ;**~~

~~**4° l'état du logement actuel et la situation de précarité relative au logement ;**~~

~~**5° le cas échéant, les besoins spécifiques visés par l'objet social du bailleur social ;**~~

~~**6° le cas échéant, d'une situation d'urgence extrême.**~~

~~**Un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1er.**~~

En vue de l'attribution d'un logement tous publics, le bailleur social évalue dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale posée par un assistant social conformément à l'article 7 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, la situation familiale, sociale et économique du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique, auquel il veut attribuer un logement, en tenant compte des critères d'attribution prévus à l'article 57, paragraphe 1er, et à l'article 58.

Chapitre 6 – Bail abordable

Section 1re – Loyer abordable

Art. 60. Composantes du loyer abordable

(1) Le loyer abordable net se compose :

1° du loyer abordable brut ;

2° d'une minoration ou d'une majoration déterminées en fonction de l'équipement du logement ;

3° ~~le cas échéant,~~ d'un forfait compensatoire de performance énergétique.

(2) Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Le taux d'effort se situe entre 10 pour cent et 35 pour cent, conformément à l'annexe III.

Si le revenu net disponible de la communauté domestique du locataire se situe en-dessous du seuil de faible revenu, le bailleur social, sur avis de la commission prévu ~~par~~ à l'article 31, paragraphe 3, peut fixer le loyer abordable de façon forfaitaire en tenant compte de la situation socio-économique de cette communauté domestique.

(3) Le loyer abordable brut est réduit en tenant compte de l'équipement des logements conformément à l'annexe III.

(4) Le loyer abordable brut est augmenté de 10 pour cent pour les maisons.

(5) Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément à l'annexe III.

Art. 61. Calcul du loyer abordable

Le loyer abordable est calculé par le bailleur social au moment de l'attribution du logement.

Art. 62. Révision du loyer abordable

(1) Le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur social, sauf si le loyer est applicable depuis moins de trois mois.

Le loyer révisé est applicable dès sa notification au locataire.

Le locataire est tenu de répondre à une demande d'informations du bailleur social dans un délai de deux mois **à compter de la demande du bailleur social**. A défaut, le bailleur social peut demander un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire, conformément à l'annexe III.

Si pendant la période d'application du loyer forfaitaire, le locataire fournit les informations demandées par le bailleur social, le bailleur social procède à la révision du loyer dans le mois de la réception des informations complètes.

(2) A tout moment, le bailleur social est tenu de réviser le loyer dans le mois de la réception par le locataire de l'information :

1° d'un changement de la composition de sa communauté domestique ;

2° d'une diminution du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminé conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel ;

3° d'une augmentation du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminé conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel.

Le loyer ainsi révisé est applicable le premier jour du mois qui suit le délai d'un mois prévu à l'alinéa 1er.

(3) A tout moment, le locataire est tenu d'informer le bailleur social de tout changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son loyer. A défaut de ce faire, le bailleur social peut réclamer les éventuelles augmentations de loyer, avec effet rétroactif au fait déclencheur, lors de la prochaine révision au sens du paragraphe 1er.

Art. 63. Charges locatives

Les charges locatives, correspondant à des charges réellement exposées par le promoteur social ou le bailleur social en faveur des locataires, sont mis ~~en~~ à charge ~~à~~ de ces derniers. Ces charges ne peuvent pas être considérées pour le calcul de la compensation au sens de l'article 40.

Ces charges comprennent :

1° les frais de nettoyage des parties communes ;

2° les frais d'électricité, de chauffage et d'eau des parties communes ;

3° les frais de contrôle et de maintenance courante des ascenseurs ;

4° les frais d'entretien des surfaces vertes ou équivalentes ;

5° les taxes communales concernant la canalisation et l'enlèvement des ordures ;

6° les menues réparations d'entretien ;

7° les travaux d'entretien réguliers qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;

8° les travaux de réparation causés par le comportement inapproprié du locataire .

~~**9° les frais divers exposés en faveur des locataires.**~~

Section 2 – Occupation et relogement

Art. 64. Durée du bail et occupation du logement

Le bail abordable est conclu à durée indéterminée.

Le locataire occupe le logement pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

Art. 65. Restrictions liées à la nature du logement

Le locataire ne peut ni sous-louer ou mettre à disposition à titre ~~gracieux~~ gratuit ou à titre onéreux le logement, ni céder son bail.

Aucune activité commerciale, libérale ou artisanale ne peut être exercée dans le logement.

Art. 66. Sous-occupation du logement

Le logement sous-occupé est un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire.

Art. 67. Relogement

(1) Le bailleur social propose un relogement :

1° au locataire occupant un logement sous-occupé au sens de l'article 66 ;

2° au locataire occupant un logement non conforme ~~**à des**~~ **aux** obligations ~~**légales**~~ **de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation** ;

3° au locataire occupant un logement devant faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

La typologie du logement proposé correspond à la composition de la communauté domestique du locataire.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1° :

1° si des enfants membres de la communauté domestique du locataire fréquentent une école fondamentale, le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans la même commune que le logement que le locataire est appelé à quitter, sinon dans une commune permettant l'accès aux lieux de scolarité des enfants au moment du relogement ;

2° le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans une localité depuis laquelle l'accès aux lieux de travail des membres de la communauté domestique du locataire est assuré.

Le locataire ayant refusé deux propositions de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la deuxième proposition de relogement, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1°, l'alinéa 4 n'est applicable ni aux locataires âgés de plus soixante-dix ans, ni aux locataires dont un membre de la communauté domestique est en situation de handicap. Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou

empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

(2) Sur demande du locataire, le bailleur social peut proposer un relogement :

1° au locataire occupant un logement dont la typologie ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique au sens de l'article 58, alinéa 1er, point 1° ;

2° au locataire en cas de changements concernant sa communauté domestique, l'état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique, ou en cas d'autres motifs graves et légitimes.

(3) En cas de vacance de logements de son parc, le bailleur social procède prioritairement aux éventuels relogements et ensuite à l'attribution de logements aux locataires nouveaux.

Art. 68. Regroupement familial

Si le bailleur social a connaissance, en vertu d'une pièce émise par le ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, qu'un candidat-locataire, ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale, a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, il ~~peut~~ lui attribue~~r~~ un logement en considération de la future composition de sa communauté domestique et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique**, et sous réserve d'un logement disponible correspondant à la taille de la future composition de la communauté domestique du candidat-locataire**.

Section 3 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement

Art. 69. Résiliation d'office du bail abordable

Si en cours de bail, un membre de la communauté domestique du locataire ne respecte plus les critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3, le locataire en informe le bailleur social dans les meilleurs délais. A l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la notification au bailleur social, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Si le non-respect des critères d'éligibilité prévus ~~par~~ à l'article 55, paragraphe 3, est constaté par le bailleur social, à défaut d'information du locataire, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification du constat de non-respect par le bailleur social au locataire.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la mise en demeure du locataire pour défaut de paiement de loyer et de charges, le bail abordable peut être déclaré résilié d'office par le bailleur social et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié à la date du trente-deuxième anniversaire du locataire. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié ~~pour les~~ aux salariés peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail~~, si~~ à condition que l'employeur ait besoin du logement pour un autre salarié et ~~si~~ que le salarié n'ait pas été licencié pour raisons économiques. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 70. Décès du locataire

Si en cours de bail, le locataire décède, le bail abordable est transmis à ses ayants droit s'ils répondent aux conditions d'éligibilité prévues à l'article 55**, paragraphe 3,** et si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, le bail abordable est résilié et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Si en cours de bail, le locataire d'un logement dédié aux salariés décède, le bail abordable est résilié et les ayants droit du locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de ~~**neuf**~~ **douze** mois à compter du décès.

Art. 71. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Section 4 – Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d'habitation

Art. 72. Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

(1) Peuvent demander de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de ~~9~~ neuf années, les propriétaires de logements suivants :

1° les promoteurs sociaux propriétaires de logements~~,~~ n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi ;

2° les sociétés à participation étatique ou communale ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier ;

3° les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier.

(2) Le ministre ~~**statue**~~ **décide** sur avis de la commission **de l'octroi d'une compensation de service public**. Les modalités de la compensation du service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1er sont arrêtées dans une convention conformément ~~**aux principes de la présente loi**~~ **à l'article 13**.

Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif statuant comme juge du fond.

Art. 73. Bail à usage d'habitation

Les logements soumis au bail abordable sont régis par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, à l'exception des articles 1er à 15.

Chapitre 7 – Registre national des logements abordables

Section 1re – Collecte et saisie

Art. 74. Objet du registre national des logements abordables

(1) Le ministre tient un registre national, ~~nommé~~ dénommé « ~~le~~ registre national des logements abordables », ~~pouvant~~ qui répertorie~~r~~ :

1° les logements destinés à la vente abordable, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

2° les logements destinés à la vente à coût modéré, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

3° les logements destinés à la location abordable, ainsi que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique ;

4° les bailleurs sociaux et les promoteurs sociaux des logements visés aux points 1° à 3°.

Ce système de collecte et de saisie est établi à partir des informations transmises par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les acquéreurs, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux.

(2) Les logements des promoteurs publics ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et les logements abordables des promoteurs publics sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

Les logements abordables des promoteurs sans but de lucre sont inscrits au registre pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février

1979 concernant l'aide au logement et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.

Les logements soumis aux dispositions du bail abordable conformément à l'article 72 pendant la durée de la soumission sont inscrits au registre.

Les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ou des articles 29 et 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

(3) Le ministre, le promoteur social et le bailleur social sont les responsables conjoints du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du registre.

Le ministre peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un agent de son ministère en fonction des attributions de cet agent. Le Centre des technologies de l'information de l'État a la qualité de sous-traitant en matière de services informatiques et de sécurité informatique.

Le bailleur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Le promoteur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Les données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des acquéreurs, selon les modalités de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.

Les données après avoir été rendues anonymes peuvent servir à des fins de statistiques.

Art. 75. Données à caractère personnel traitées

Les catégories de données traitées des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel, sont les données relatives à :

1° ~~a~~ leur identification ;

~~2° la nationalité ;~~

~~3~~2° à une éventuelle mesure de curatelle, tutelle ou autre protection des ~~majeurs~~ personnes majeures ;

~~4~~3° à leur situation socio-économique ;

~~5~~4° à leur lieu de travail et leur employeur ;

~~6~~5° à leur logement actuel ;

~~7~~6° au logement abordable attribué.

~~Les données relatives à la nationalité peuvent être traitées à des fins statistiques seulement.~~

Le ministre traite les données relevant de toutes les catégories de données énumérées à l'alinéa 1er lorsque l'instruction, la gestion ou le suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires rend ce traitement nécessaire.

Art. 76. Communication de renseignements d'autres autorités

(1) En signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire d'inscription, le demandeur-locataire et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique donnent leur consentement explicite à ce que le ministre ~~a~~ ait accès, pour chaque membre de la communauté domestique, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'État, et à ce qu'il ~~obtient~~ obtienne la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande.

Dans ce cas, le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'attribution d'un logement abordable sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies

par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires, demander, pour chaque membre de leur communauté domestique:

1° à l'Administration des contributions directes, la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;

c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie, la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale, la transmission des données suivantes :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) la date et la durée de l'affiliation ;

c) la durée de travail hebdomadaire ;

d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur ;

e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;

5° au Fonds national de solidarité, la transmission des données suivantes :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale~~, et leur montant~~ et les montants perçus ;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées~~, et leur montant~~ et les montants perçus ;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale~~, et leur montant~~ et les montants perçus ;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées~~, et leur montant~~ et les montants perçus ;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire~~, et leur montant~~ et les montants perçus ;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation~~, et leur montant~~ et les montants perçus ;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission ~~des données suivantes :~~ de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide~~, et leur montant~~ et les montants perçus ;

7° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission ~~des données suivantes : les bénéficiaires des indemnités de chômage et leur montant~~ des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus ;

8° au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, la transmission ~~des données suivantes~~ de l'indication si la personne concernée est demandeur d'un regroupement familial sur base de

l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

(2) Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur-locataire, un candidat-locataire et un locataire ou tout autre membre de la communauté domestique, les données à caractère personnel suivantes :

1° les nom et prénoms ;

~~**2° la nationalité ;**~~

3° le numéro d'identification national ;

4° le sexe ;

5° les date et lieu de naissance ;

6° la date de décès ;

~~7~~**6°** l'état civil ;

7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le locataire.

Art. 77. Accès aux renseignements

(1) L'accès aux renseignements énumérés à l'article 76 prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

(2) Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 76 dans les limites y prévues aux agents de son ministère, nommément désignés, par lui en fonction de leur attribution.

L'accès des agents et des salariés d'un bailleur social est limité aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires répondant aux besoins spécifiques couverts par son domaine d'intervention et pertinentes pour l'attribution de logements aux personnes parmi lesquelles le choix se fait. Le bailleur social a accès aux données des logements qu'il gère et aux données de ses demandeurs-locataires, candidats-locataires et locataires dans le cadre de l'exercice de son activité de bailleur social.

(3) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec le motif de consultation.

(4) Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires ont accès aux données qui les concernent. En se portant demandeur-locataire ou candidat-locataires, de même que par le fait qu'ils signent un bail pour un logement abordable, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires marquent leur accord à ce que leurs données soient traitées conformément à ce qui précède, ce dont ils sont informés au moment de leur demande et de la signature d'un bail. L'opposition de leur part à ce que les données les concernant soient collectées ou traitées emporte de plein droit retrait de leur demande ou résiliation du bail, si cette opposition est maintenue après une information spéciale des conséquences d'un maintien de leur opposition.

(5) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;

2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ;

3° la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracées dans le système informatique mis en place ;

4° les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Les modalités du traitement des données ~~peuvent être~~ sont précisées par un règlement grand-ducal.

Section 2 – Contrôle des conditions d'attribution

Art. 78. Contrôles

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles afin de vérifier si les conditions pour l'attribution d'un logement abordable sont remplies.

(2) L'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux peuvent être vérifiées en cas de doute, sans que cette vérification puisse être systématique.

(3) Le ministre peut à tout moment procéder ou faire procéder à des contrôles spécifiques lorsqu'il existe des présomptions de fraude.

(4) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Art. 79. Visites des logements

En cas de doute quant au respect des conditions d'attribution du logement abordable, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Lorsque l'entrée au logement est refusée aux agents du ministre, le traitement du dossier d'attribution d'un logement abordable est suspendu jusqu'à ce que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires ou les locataires aient fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de leur dossier.

Art. 80. Instruction des dossiers

En cas de changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son dossier, le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire informent le bailleur social sans délai en joignant, le cas échéant, les pièces justificatives de ce changement.

Le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire sont tenus, sur demande du bailleur social, de fournir tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi administratif de leur dossier dans les deux mois.

Chapitre 8 – Voies de recours et dispositions financières

Art. 81. Voies de recours

Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution des participations financières et des compensations de service public prévues par la présente loi, ainsi que les décisions concernant l'octroi, le refus ou le retrait de l'agrément du bailleur social sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Art. 82. Dispositions financières

Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs publics, **~~à l'exception du Fonds du Logement~~**, dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

Chapitre 9 – Dispositions modificatives

Art. 83. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

~~La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée.~~

~~Par dérogation à l'alinéa 1er, les chapitres 1er à 2 *sexies*, et l'article 66 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur aussi longtemps qu'ils n'ont pas été abrogés par une autre loi.~~

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée, à l'exception des chapitres 1er à 2*sexies* et l'article 66.

Art. 84. Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

L'article 29*bis*, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

« (1) Les logements ~~réservés en vertu du~~ visés au paragraphe 2 ~~du présent article~~ constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du [XXX] relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires. ».

Art. 85. Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 ~~concernant le~~ portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

La loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement est modifiée comme suit :

1° À l'article 1er, alinéa 1er, ~~de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement,~~ les termes « Fonds spécial de soutien au développement du logement » sont remplacés par ceux de « Fonds spécial pour le logement abordable ».

2° L'article 2, point 1°, ~~de la même loi est modifié~~ est remplacé comme suit :

« 1° la réalisation de logements abordables au sens de la loi du [XXX] relative au logement abordable ; ».

3° ~~À l~~L'article 3 est modifié comme suit :

a) Au point 14°, ~~de la même loi,~~ le point final est remplacé par un point-virgule ;

b) ~~et il~~ Il est ajouté un ~~nouveau~~ point 15° nouveau qui prend la teneur suivante :

« 15° la réalisation de mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification de réalisation de logements abordables. »

Art. 86. Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

L'article 2, point 1°, de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. est modifié comme suit :

« 1° « logement abordable » : tout logement abordable conformément à l'article 3 de la loi du [XXX] relative au logement abordable ; ».

Art. 87. Modification de la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement

L'article 59 et l'Annexe IX de la de la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement sont abrogés.

Chapitre 10 – Dispositions transitoires et finales

Art. ~~8~~788. Régime transitoire du loyer abordable et du contrat de bail

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, le loyer à payer par le locataire d'un logement ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable.

La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1er mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé.

Lors de la première révision des loyers effectuée conformément à l'article 62, le bailleur social calcule :

1° le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 60 ;

2° la différence entre le loyer abordable net et le loyer dû ~~visé~~ conformément à l'alinéa 1er.

Si le loyer abordable net est inférieur au loyer dû ~~visé~~ conformément à l'alinéa 1er, le loyer abordable net est applicable.

Si le loyer abordable net est supérieur au loyer dû ~~visé~~ conformément à l'alinéa 1er, le loyer à payer par le locataire est adapté de la façon suivante :

1° au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, sans pouvoir être inférieur au loyer dû ~~visé~~ conformément à l'alinéa 1er ;

2° au cours de la deuxième année, le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, la dernière révision des loyers effectuée selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

3° à partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable.

Si au cours de la période transitoire, la composition de la communauté domestique du locataire change, le loyer abordable net est applicable, sans minoration.

Le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 62.

~~La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1er mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé.~~

Art. ~~8~~8889. Régime transitoire de l'agrément du bailleur social

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social, se trouvant tenu par une convention d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en cours, bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de trois ans. Il perd sa validité par le non-usage pendant une durée de six mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

~~Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.~~

Art. ~~8~~8990. Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires. Les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi.

Art. ~~9~~9091. Régime transitoire pour le choix du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire choisit son bailleur social. A défaut de ce faire, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Art. ~~9~~9192. Régime transitoire pour l'inscription au registre

Au plus tard le 31 décembre 2024 sont inscrits au registre l'existant à cette date de :

1° tous les logements visés ~~par~~ à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

2° tous les bailleurs sociaux des logements visés ~~par~~ à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

3° tous les candidats-locataires et les locataires, à partir des informations transmises par les bailleurs sociaux.

Art. ~~92~~93. Régime transitoire des acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré sont exclus du bénéfice **~~des aides individuelles~~ de la prime d'acquisition et de la prime de construction** au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. ~~93~~94. Evaluation

Les centres de recherche publics régis par la loi du 3 décembre 2014 ayant pour objet l'organisation des centres de recherche publics, dans le cadre de missions de recherche d'intérêt public, ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées figurant dans les ~~La consultation des~~ bases de données d'administrations, en ce inclus le registre, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'évaluations des résultats de la politique publique, d'études ou d'enquêtes scientifiques d'intérêt public dans le domaine du logement abordable **~~peut être autorisée par le ministre sur demande dûment justifiée, lequel fixe les conditions et limites sous lesquelles cette consultation pourra être effectuée~~**.

~~Art. 94. Terminologie~~

~~Dans tous les textes de loi et de règlement, la référence au logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles de logements, au logement bénéficiant d'aides à la pierre, au logement social, au logement à coût modéré, au logement subventionné ou encore à des formulations similaires employant ces termes s'entend comme référence au logement abordable.~~

Art. ~~94~~95. Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi du du [XXX] relative au logement abordable ».

*

Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte sans enfant	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants	8 000
Enfant supplémentaire	890

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte sans enfant	4 055
Communauté domestique sans enfant	6 220
Communauté domestique avec 1 enfant	7 345
Communauté domestique avec 2 enfants	8 310
Communauté domestique avec 3 enfants	9 025
Enfant supplémentaire	1 005

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte	3 185
2 adultes – 0 enfant	4 890
1 ou 2 adultes – 1 enfant	5 770
1 ou 2 adultes – 2 enfants	6 525
1 ou 2 adultes – 3 enfants	7 090
Enfant supplémentaire	790
Adulte supplémentaire	1 050

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° Loyer abordable brut

a) Détermination du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponibles net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * [\ 10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * (35\%\text{-}10\%)]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.

RND = Revenu net disponibles déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10%pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35%pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

(i) Plafond du Lloyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35%pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	*Seuil du Ttaux d'effort maximal*	*Seuil du Pplafond de Lloyer*
Type de communauté domestique	*Revenu mensuel (euros)*	*Revenu mensuel (euros)*	*Revenu mensuel (euros)*
1 adulte	1 435	3 595	4 055
1 adulte – 1 enfant	2 155	4 935	5 570
1 adulte – 2 enfants	2 725	5 720	6 455
1 adulte – 3 enfants	3 300	6 925	7 815
enfant supplémentaire	430	905	1 020
2 adultes – 0 enfant	2 155	5 510	6 220
2 adultes - 1 enfant	2 725	6 505	7 345
2 adultes - 2 enfants	3 300	7 360	8 310
2 adultes.- 3 enfants	3 875	8 000	9 025
enfant supplémentaire	430	890	1 005
Adulte supplémentaire	575	1 185	1 335

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

b) Application des paramètres pour la détermination du Lloyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

~~2.~~ 2° Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) Le loyer abordable brut est réduit de :

– 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;

– 2,5 pour cent lorsque ~~l'appartement~~ le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) Le loyer abordable brut est augmenté de :

– 10 pour cent pour les maisons.

c) Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au ~~T~~tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficience énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	*Forfait mensuel en euros*
50m^2 ou moins	15
51 à 70m^2	20
71 à 90m^2	25
91 à 110m^2	30
111 à 130m^2	35
131 à 150m^2	40
151m^2 et plus	45

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/17

N° 7937[17]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ETAT

(11.7.2023)

Par dépêche du 3 juillet 2023, le président de la Chambre des députés a soumis à l'avis du Conseil d'État une série d'amendements parlementaires au projet de loi sous rubrique, adoptés par la Commission du logement.

Le texte des amendements était accompagné de remarques préliminaires, d'un commentaire pour chacun des amendements et du texte coordonné du projet de loi reprenant les amendements proposés, figurant en caractères gras et soulignés, ainsi que les propositions de texte et les observations d'ordre légistique du Conseil d'État que la commission a faites siennes, figurant en caractères soulignés.

Par dépêche du 5 juillet 2023, le président de la Chambre des députés a soumis à l'avis du Conseil d'État un amendement parlementaire au projet de loi sous rubrique, adopté par la Commission du logement.

Le texte de l'amendement parlementaire était accompagné d'un commentaire et du texte coordonné du projet de loi reprenant l'intégralité des amendements proposés, figurant en caractères gras et soulignés, ainsi que les propositions de texte et les observations d'ordre légistique du Conseil d'État que la commission a faites siennes, figurant en caractères soulignés.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le Conseil d'État prend acte des remarques préliminaires tout en marquant son accord avec la suppression de l'article 60 initial.

Par ailleurs, dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'était opposé formellement aux articles 3, points 4°, alinéa 2, première phrase, et 10°, 4, paragraphes 2 et 3, alinéas 1er et 2, 5, paragraphe 2, 7, paragraphes 1er, alinéa 5, première phrase, et 2, alinéa 2, 11, paragraphes 2, 3 et 4, alinéas 1er et 2, 12[1], 13, paragraphe 5, alinéa 2, 34, paragraphe 2, phrase liminaire et point 5°, 69, alinéas 1er et 2, 74, paragraphe 1er, phrase liminaire, du projet de loi. À la lecture du texte coordonné joint aux amendements parlementaires, le Conseil d'État note que les auteurs ont répondu aux

1 Pour ce qui concerne l'insertion d'un paragraphe 2 nouveau et l'opposition formelle émise à l'égard du paragraphe 3.

oppositions formelles formulées par le Conseil d'État dans son avis précité, de sorte que celui-ci est en mesure de lever ses oppositions formelles émises à l'égard des articles susmentionnés.

*

EXAMEN DES AMENDEMENTS

Amendements parlementaires du 3 juillet 2023

Amendement 1

L'amendement sous examen répond à une opposition formelle formulée par le Conseil d'État dans son avis du 26 mai 2023 à l'égard de l'article 4, paragraphe 4, point 2°. En effet, les auteurs ont remplacé les termes « caractéristiques de construction et d'équipement » par les termes « conditions applicables aux logements destinés à la vente ». Au vu des modifications opérées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 2

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État avait formulé une opposition formelle à l'égard de l'article 5, paragraphe 3, point 2°, pour les mêmes raisons que celles formulées à l'égard de l'article 4, paragraphe 4, point 2°. Dans la mesure où les auteurs apportent les mêmes modifications à l'article 5, paragraphe 3, point 2°, que celles précédemment apportées à l'article 4, paragraphe 4, point 2°, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 3

L'amendement sous examen répond à une opposition formelle formulée par le Conseil d'État à l'égard de l'article 7, paragraphe 2, alinéa 3. En effet, suite aux précisions apportées aux aides y visées et à la suppression des termes « ou encore des formulations similaires », le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 4

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État avait formulé une opposition formelle à l'égard de l'article 8, alinéa 5, en relevant que, s'agissant d'une matière réservée à la loi, l'alinéa 5 devrait prévoir le cadre relatif à la détermination des modalités de fixation des redevances d'emphytéose au niveau de la loi tout en reléguant les éléments moins essentiels au pouvoir réglementaire du Grand-Duc. Étant donné que le cadre relatif à la détermination desdites modalités figure désormais au niveau de la loi, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 5

L'amendement sous revue porte sur l'article 9, alinéas 1er et 4, de la loi en projet.

Point 1°

Sans observation.

Point 2°

Au vu des modifications apportées à l'article 9, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle qu'il avait émise dans son avis précité du 26 mai 2023.

Amendement 6

Sans observation.

Amendement 7

Point 1°

Le point sous revue qui complète l'article 11, paragraphe 4, alinéa 2, par une phrase qui définit ce qu'il faut entendre par la notion de « caractère résilient », répond à une opposition formelle émise par le Conseil d'État dans son avis précité du 26 mai 2023. Partant, celui-ci est en mesure de lever son opposition formelle.

Point 2°

Sans observation.

Amendement 8

L'amendement sous examen porte sur l'article 12 de la loi en projet.

Point 1°

En complétant l'article 12, paragraphe 2, devenu le paragraphe 3, point 6°, par les termes « agissant en tant que promoteur social », le point sous revue répond à une opposition formelle formulée par le Conseil d'État dans son avis précité du 26 mai 2023. Partant, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Par ailleurs, au vu des explications fournies par les auteurs, le Conseil d'État est en mesure de lever sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Point 2°

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État avait formulé une opposition formelle à l'égard de l'article 12, paragraphe 3, alinéa 2, pour violation de l'article 10*bis* de la Constitution. Dans la mesure où le point 2° de l'amendement sous examen vise à supprimer l'alinéa 2, l'opposition formelle n'a plus lieu d'être.

Amendement 9

Sans observation.

Amendement 10

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'était opposé formellement à l'égard de l'article 14, paragraphes 2, alinéa dernier, 3, alinéas 1er, point 3°, et 2, 5, alinéa 1er, point 1°, alinéa 3, et 6, alinéa 2 en relevant que la condition de « la complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social » doit davantage être précisée pour écarter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre et que le verbe « pouvoir » est à supprimer en ce qu'il est susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre ayant le Logement dans ses attributions. En complétant les dispositions susmentionnées par une définition de la notion de « complexité particulière » et en remplaçant les termes « peut accorder » par le terme « accorde », l'amendement sous examen répond aux oppositions formelles émises par le Conseil d'État, de sorte que celles-ci peuvent être levées.

Amendements 11 et 12

Sans observation.

Amendement 13

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'était opposé formellement à l'article 19, paragraphe 1er, alinéa 2, en demandant aux auteurs de prévoir des critères permettant d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre ainsi que la durée de la prorogation du délai de forclusion, en omettant le terme « pouvoir ». Dans la mesure où l'amendement sous examen procède à la suppression des termes « Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social », l'opposition formelle n'a plus lieu d'être.

Amendement 14

L'amendement sous examen porte sur l'article 20 du projet de loi sous avis.

Point 1°

Le point sous revue répond à une opposition formelle formulée par le Conseil d'État dans son avis précité du 26 mai 2023 à l'égard de l'article 20, paragraphe 1er. En effet, le point 1° vise à supprimer les termes « , des orientations en matière politique du logement arrêtées par le Gouvernement » de sorte que le ministre ayant le Logement dans ses attributions ne dispose plus d'un pouvoir d'appréciation sans limite. Ainsi, l'opposition formelle émise par le Conseil d'État n'a plus lieu d'être.

Point 2°

Sans observation.

Amendement 15

Sans observation.

Amendement 16

L'amendement sous examen vise à répondre à des oppositions formelles que le Conseil d'État avait émises dans son avis précité du 26 mai 2023 à l'égard de l'article 22, paragraphes 1er et 2. En effet, les dispositions précitées ne prévoient plus que le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut accorder des dispenses en relation avec l'affectation des logements locatifs au logement abordable ainsi que des terrains ayant bénéficié d'une participation financière à des projets de logement abordable. Les auteurs ont encore procédé à la suppression de la condition pour le promoteur public de formuler une demande dûment motivée qui est à approuver par le ministre ayant le Logement dans ses attributions s'il veut affecter un logement à la vente abordable qui était initialement destiné à la location abordable. Par conséquent, les oppositions formelles du Conseil d'État n'ont plus lieu d'être.

Amendement 17

L'amendement sous examen modifie l'article 23 du projet de loi sous avis.

Point 1°

Le Conseil d'État recommande de reformuler l'article 23, alinéa 4, comme suit :

> « L'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir la destination à des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré des terrains pendant la durée restante de l'emphytéose. »

Point 2°

Le point sous examen modifie l'article 23, alinéa 5, en le complétant par une phrase qui dispose que « [s]i la cession n'est pas réalisée dans les douze mois, l'État bénéficie à nouveau d'un droit de préemption. » En procédant de cette manière, l'amendement répond à une opposition formelle émise par le Conseil d'État dans son avis précité du 26 mai 2023, de sorte que celle-ci peut être levée.

Amendement 18

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'était opposé formellement à l'égard de l'article 25, paragraphe 3, deuxième phrase, en relevant que, s'agissant d'une matière réservée à la loi et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, il convient de déterminer dans le projet de loi sous examen des critères permettant d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre ayant le Logement dans ses attributions ainsi que la durée de la prorogation du délai de forclusion, en omettant le terme « pouvoir ». À l'amendement sous revue, les auteurs procèdent à la suppression de la deuxième phrase du paragraphe 3, de sorte que l'opposition formelle n'a plus lieu d'être.

Amendement 19

L'amendement sous revue a trait à l'article 28 de la loi en projet.

Points 1° et 2°

Sans observation.

Point 3°

Le point sous examen répond à une opposition formelle émise par le Conseil d'État à l'égard de l'article 26, paragraphe 4. En effet, les auteurs procèdent à l'encadrement des dispenses à accorder par le ministre ayant le Logement dans ses attributions tout en supprimant le terme « pouvoir ». Partant, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Point 4°

Sans observation.

Amendements 20 et 21

Sans observation.

Amendement 22

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'était opposé formellement à l'article 31, paragraphe 1er, en demandant de préciser les obligations légales y visées. Étant donné que les auteurs ont donné suite à cette demande, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 23

L'amendement sous revue vise à répondre à deux oppositions formelles formulées par le Conseil d'État dans son avis précité du 26 mai 2023 à l'égard de l'article 34.

Point 1°

Le point sous examen vise notamment à préciser que le « responsable » visé à l'article 34, paragraphe 1er, point 1°, doit être un membre du personnel. Partant, l'opposition formelle émise par le Conseil d'État peut être levée.

Point 2°

Le Conseil d'État constate que l'article 34, paragraphe 2, point 3°, dans sa teneur amendée, ne coïncide pas avec l'article 34, paragraphe 2, point 3°, du texte coordonné. En effet, le point 3° dans sa teneur amendée dispose que « le membre du personnel visé au point 1° » remplit les conditions d'honorabilité tandis que le point 3° du texte coordonné prévoit que « le responsable visé au point 1° » remplit lesdites conditions. Dans la mesure où le Conseil d'État note que le membre du personnel qui remplit la qualification visée au point 1° est en sa qualité de « responsable » chargé des missions énumérées à l'article 30 et que les autres dispositions du dispositif sous avis se réfèrent notamment aux « responsables en charge des missions énumérées à l'article 30 », le Conseil d'État a une nette préférence pour le libellé du texte coordonné. Finalement, le Conseil d'État comprend que le membre de l'organe décisionnel du bailleur social visé au paragraphe 3 doit également remplir les conditions d'honorabilité visées à l'article 35.

Par ailleurs, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'endroit de l'amendement 24.

Point 3°

Le point sous revue tend à apporter des précisions à la notion de « ou de son équivalent » en remplaçant les termes « du conseil d'administration, ou de son équivalent, » par les termes « de l'organe décisionnel ». Par conséquent, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle qu'il avait formulée à l'égard de l'article 34, paragraphe 3.

Amendement 24

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'était formellement opposé à l'égard de l'article 35, alinéa 1er, en relevant que les auteurs dépassent la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social en visant la communication « des informations obtenues auprès du Ministère public » ainsi que celle de « tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans ». Au vu des précisions apportées à l'alinéa 1er précité, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Par ailleurs, le Conseil d'État comprend à la lecture de l'article 34, paragraphe 2, point 3°, que seules les conditions d'honorabilité du responsable visé au point 1° de l'article 34 sont prises en compte dans le cadre de l'octroi de l'agrément du bailleur social. Ainsi, il propose de compléter, à l'article 35, alinéa 1er, le terme « responsables » par les termes « visés à l'article 34, paragraphe 2, point 1° ».

Amendement 25

L'amendement sous revue porte sur l'article 36 de la loi en projet.

Point 1°

Sans observation.

Point 2°

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'était opposé formellement à l'article 36, paragraphe 5, première phrase, en relevant que le pouvoir du ministre relatif à la durée de l'agrément effectivement retenue n'est pas encadré, en ce que la première phrase prévoyait que l'agrément était d'une durée « maximale de cinq ans, sauf décision contraire motivée du ministre ». Le Conseil d'État constate que les auteurs ont procédé à la suppression des termes « maximale » et « sauf décision contraire motivée du ministre », de sorte que l'opposition formelle n'a plus lieu d'être.

Amendement 26

L'amendement sous examen a trait à l'article 37 du projet de loi sous avis.

Point 1°

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État avait formulé une opposition formelle à l'égard de l'article 37 paragraphe 1er, alinéa 4, en ce que celui-ci ne précisait pas la notion de « faute grave ». Au vu de la suppression des termes « sauf en cas de faute grave », l'opposition formelle n'a plus lieu d'être.

Point 2°

Sans observation.

Amendements 27 à 30

Sans observation.

Amendement 31

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'était formellement opposé à l'égard de l'article 53, alinéa 4, en demandant de déterminer dans le projet de loi sous avis des critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste prioritaire et d'omettre le terme « pouvoir ». Le Conseil d'État constate que les auteurs ont procédé à la suppression du terme « pouvoir » et à l'insertion de critères permettant de circonscrire le pourcentage des logements à attribuer, en limitant notamment cette attribution aux candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1er, et 58, alinéa 1er, point 1°, de sorte qu'il est en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 32

L'amendement sous examen porte sur l'article 55 du projet de loi sous avis.

Point 1°

La lettre a) du point sous examen remplace à l'article 55, paragraphe 1er, phrase liminaire, les termes « pour devenir » par les termes « à remplir par le » afin de donner la teneur suivante à la phrase liminaire : « Les conditions à remplir par le candidat-locataire à un bail abordable sont les suivantes : ». Selon les auteurs, cette modification a pour objet de « faire ressortir encore plus clairement que les conditions à remplir par le candidat-locataire doivent être et rester remplies pendant toute la durée pendant laquelle il est candidat-locataire, ainsi qu'au moment où il devient locataire, donc au moment de l'attribution d'un logement (et non seulement au moment où il devient candidat-locataire) ». Or, en disposant à la phrase liminaire que le candidat-locataire doit remplir les conditions énumérées aux points 1° à 4°, celle-ci n'est pas en phase avec les points précités qui prévoient notamment que les conditions y énumérées doivent être remplies par le demandeur-locataire. Au vu de cette incohérence, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au point sous examen. Si les auteurs veulent souligner que le candidat-locataire doit remplir les conditions non seulement au moment de la demande, mais également au moment où il devient locataire, le Conseil d'État propose d'insérer une disposition en ce sens au paragraphe 1er, tout en rétablissant le libellé initial de la phrase liminaire.

La lettre b) n'appelle pas d'observation.

La lettre c) répond à une opposition formelle formulée par le Conseil d'État dans son avis précité du 26 mai 2023 à l'égard du paragraphe 1er, alinéa 2. Suite à la suppression de cet alinéa, l'opposition formelle émise par le Conseil d'État n'a plus lieu d'être.

Point 2°

Sans observation.

Amendement 33

L'amendement sous revue modifie l'article 56 de la loi en projet.

Point 1°

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État avait formulé une opposition formelle à l'égard de l'article 56, paragraphe 1er, en ce que celui-ci prévoyait que le revenu mensuel de la communauté domestique du locataire doit être inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II, tandis que selon l'article 55, paragraphe 3, cette exigence ne s'applique pas aux locataires. Suite à la suppression de cette disposition, l'opposition formelle n'a plus lieu d'être.

Points 2° et 3°

Sans observation.

Amendement 34

L'amendement sous revue porte sur l'article 57, paragraphe 1er, de la loi en projet.

Dans la mesure où suite à l'entrée en vigueur de la Constitution révisée, la lutte contre la pauvreté ne relève plus des matières réservées à la loi, l'opposition formelle formulée par le Conseil d'État dans son avis précité du 26 mai 2023 est devenue sans objet.

Amendement 35

L'amendement sous examen a trait à l'article 58 du projet de loi sous examen.

À la lecture du texte coordonné, le Conseil d'État s'est rendu compte que l'article 58 comporte un alinéa 2 dans une teneur amendée par rapport à celle résultant des amendements du 6 avril 2023. Or, l'amendement sous examen n'en fait pas état.

En ce qui concerne la teneur de l'aliéna 2 à l'égard duquel le Conseil d'État avait formulé une opposition formelle, celui-ci relève que suite à l'entrée en vigueur de la Constitution révisée, la lutte contre la pauvreté ne relève plus des matières réservées à la loi.

Dans ces conditions, le Conseil d'État pourrait d'ores et déjà marquer son accord avec un amendement reprenant le libellé du texte coordonné, lequel permet au Conseil d'État de lever son opposition formelle.

Amendement 36

L'amendement sous examen modifie l'article 59 en supprimant entre autres l'alinéa 2 qui renvoyait à un règlement grand-ducal pour la précision des modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1er. Suite à la suppression dudit alinéa, l'opposition formelle émise à son égard n'a plus lieu d'être.

Par ailleurs, le Conseil d'État recommande de renvoyer non seulement à l'article 7 de la loi modifiée du 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, mais également à son annexe 11 qui détermine les règles d'exercice, les exigences en matière de formation, les missions ainsi que les attributions de la profession de l'assistant social.

Amendement 37

Sans observation.

Amendement 38

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'était opposé formellement à l'égard de l'article 63, point 9°. Au vu de la suppression du point 9°, l'opposition formelle du Conseil d'État n'a plus lieu d'être.

Amendement 39

L'amendement sous revue répond à une opposition formelle émise par le Conseil d'État à l'égard de l'article 67, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°. En effet, les auteurs ont apporté des précisions quant

aux obligations légales y visées, de sorte que le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 40

L'amendement sous examen porte sur l'article 68.

En remplaçant les termes « il peut lui attribuer » par les termes « il lui attribue », l'amendement répond à une opposition formelle émise par le Conseil d'État dans son avis précité du 26 mai 2023, de sorte que celle-ci peut être levée.

Amendement 41

L'amendement sous revue porte sur l'article 70 de la loi en projet.

Point 1°

En insérant à l'alinéa 1er les termes « , paragraphe 3, », le point sous examen répond à une opposition formelle du Conseil d'État, de sorte que celle-ci peut être levée.

Point 2°

Le point sous examen répond à une réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel émise par le Conseil d'État dans son avis précité du 26 mai 2023. En effet, le point 2° a pour objet d'aligner les délais endéans desquels les ayants droit d'un locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation. Partant, le Conseil d'État est en mesure de lever sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Amendement 42

L'amendement sous avis modifie l'article 72, paragraphe 2, deuxième phrase, en y précisant l'article du projet de loi sous avis conformément auquel les modalités de la compensation de service public sont arrêtées, de sorte que le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 43

L'amendement sous examen porte sur l'article 75 de la loi en projet.

Point 1°

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'était demandé dans quelle mesure les données relatives à la nationalité sont nécessaires à la finalité du traitement mis en place et s'était opposé formellement au point 2° pour violation du principe de minimisation des données prévu à l'article 5, paragraphe 1er, lettre c), du RGPD, ainsi qu'à l'article 11, paragraphe 3, de la Constitution. Étant donné que le point sous examen a pour objet de supprimer le point 2° relatif aux données ayant trait à la nationalité des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Point 2°

Sans observation.

Amendement 44

Sans observation.

Amendement 45

Dans son avis précité du 26 mai 2023, le Conseil d'État avait émis une réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel à l'endroit de l'article 82 alors qu'il s'était interrogé sur les raisons qui justifieraient un traitement différent du Fonds du logement, promoteur public dont les acquisitions immobilières ne sont pas exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, par rapport aux autres promoteurs publics, dont les acquisitions immobilières sont exemptes des droits précités. Étant donné que l'amendement sous examen vise à supprimer cette exception, la réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel émise par le Conseil d'État n'a plus lieu d'être.

Amendement 46

L'amendement sous revue modifie l'article 92 en apportant des précisions aux aides y visées. Partant, le Conseil d'État est en mesure de lever l'opposition formelle qu'il avait émise dans son avis précité du 26 mai 2023.

Amendement 47

L'amendement sous examen répond à une opposition formelle émise par le Conseil d'État dans son avis précité du 26 mai 2023. En effet, l'article 93, dans sa teneur amendée, précise qui peut avoir accès aux données à caractère personnel, qu'il s'agit de données à caractère personnel pseudonymisées et ne prévoit plus que la consultation des données peut être autorisée par le ministre ayant le Logement dans ses attributions sur demande dûment justifiée et que celui-ci-ci fixe les conditions et limites sous lesquelles cette consultation pourra être effectuée. Le Conseil d'État est dès lors en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 48

Au vu de la suppression de l'article 94, l'opposition formelle émise par le Conseil d'État à son égard n'a plus lieu d'être.

Amendement parlementaire du 5 juillet 2023

Sans observation.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Observations générales

Le Conseil d'État relève qu'il y a lieu d'avoir recours à la dénomination « Fonds spécial de soutien au développement du logement » et non pas à celle de « Fonds spécial pour le logement abordable ». En effet, la modification de cette dénomination ne prendra effet qu'après l'entrée en vigueur de la future loi.

Amendement 4

À l'article 8, alinéa 5, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État signale qu'en ce qui concerne les montants d'argent, les tranches de mille sont séparées par une espace insécable pour écrire par exemple « 2 000 euros ».

Amendement 10

Au point 3°, les tirets sont à supprimer.

Amendement 15

Dans un souci d'harmonisation, pour l'introduction d'un recours en réformation, il est indiqué d'employer une des formules suivantes : « Les décisions (mesures) prévues au paragraphe (à l'article) … sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif » ou « Contre les décisions (mesures) prises (par (nom de l'autorité compétente)) en vertu du paragraphe (article) …, un recours en réformation est ouvert devant le tribunal administratif ». Partant, l'article 21, alinéa 3, est à reformuler comme suit : « Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif. » Cette observation vaut également pour les amendements 28 et 42, pour ce qui concerne les articles 43, alinéa 3, et 72, paragraphe 2, alinéa 2.

Amendement 24

À l'article 35, alinéa 1er, dans sa teneur amendée, il convient de remplacer les termes « dans les conditions prévues au chapitre 3 » par les termes « dans le cadre des conditions prévues au chapitre 3 ».

Amendement 31

À l'article 53, alinéa 4, dans sa teneur amendée, il y a lieu d'écrire « prévus aux articles 55, paragraphe 1er, et 58, alinéa 1er, point 1° », et cela à deux reprises.

Amendement 33

À l'article 56, paragraphe 1er, dans sa teneur amendée, il faut écrire « communauté domestique » systématiquement sans trait d'union.

Amendement 34

À l'article 57, paragraphe 1er, phrase liminaire, deuxième phrase, dans sa teneur amendée, il y a lieu d'insérer un trait d'union entre les termes « candidat » et « locataire ».

Amendement 35

À l'indication de l'article, il faut écrire « **Art. 58.** ».

Amendement 36

À l'article 59, dans sa teneur amendée, il y a lieu d'écrire « prévus aux articles 57, paragraphe 1er, et 58 ».

Amendement 41

Au point 1°, il y a lieu de remplacer le point-virgule avant les termes « paragraphe 3 », par une virgule.

Amendement 42

Les guillemets ouvrants avant l'alinéa 2, sont à supprimer.

Amendement 47

En ce qui concerne l'article 93, dans sa teneur amendée, il y a lieu d'insérer le terme « modifiée » entre la nature et la date de l'acte en question, étant donné que celui-ci a déjà fait l'objet de modifications depuis son entrée en vigueur.

Texte coordonné

À la lecture du texte coordonné versé aux amendements sous revue, le Conseil d'État constate une divergence entre l'article 7, paragraphe 2, alinéa 3, de l'amendement en question, et l'article 7, paragraphe 2, alinéa 3, du texte coordonné. En effet, l'article 7, paragraphe 2, alinéa 3, emploie à l'amendement proprement dit les termes « aux bénéficiaires » tandis que le texte coordonné emploie les termes « au bénéficiaire ».

À l'article 57, phrase liminaire, première phrase, il y a lieu d'insérer les termes « ordre de » avant le terme « priorité ».

Amendement parlementaire du 5 juillet 2023

Amendement unique

À l'article 87, dans sa teneur amendée, il y a lieu de remplacer les termes « article 58 » par les termes « article 59 ».

Le terme « Annexe » est à rédiger avec une lettre « a » initiale minuscule.

La date relative à l'acte en question fait défaut. Une fois que celle-ci est connue, elle devra être insérée aux endroits pertinents.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 22 votants, le 11 juillet 2023.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

14

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE P.V. LOG 14

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 12 juillet 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant :
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État

2. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen du deuxième avis complémentaire du Conseil d'État

*

Présents : Mme Barbara Agostino, Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, Mme Lydie Polfer, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Jean-Paul Schaaf remplaçant M. Félix Eischen

M. Romain Alff, Mme Andrée Gindt, M. Jérôme Krier, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant :
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État

Article 23

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'État propose de reformuler l'article 23, alinéa 4. De même, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle concernant cet article.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé de l'alinéa 4 en remplaçant son libellé par le libellé proposé par la Haute Corporation.

Article 34

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.
Par ailleurs, la Haute Corporation note que l'article 34, paragraphe 2, point 3°, dans sa teneur amendée, ne coïncide pas avec le libellé du texte coordonné et elle fait remarquer qu'elle a une nette préférence pour le libellé du texte coordonné.

La commission parlementaire constate qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le libellé de l'amendement et décide de retenir le libellé du texte coordonné.

De même, elle décide de faire siennes les remarques du Conseil d'État relatives à l'article 35 et de compléter le libellé sous rubrique dans ce sens.

Article 35

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

En outre, la Haute Corporation propose de compléter, à l'endroit de l'article 35, alinéa 1er, le terme « responsables » par les termes « visés à l'article 34, paragraphe 2, point 1° ».

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Article 55

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, Le Conseil d'État note que le libellé amendé qui dispose à la phrase liminaire que le candidat-locataire doit remplir les conditions énumérées aux points 1° à 4°, n'est pas en phase avec les points précités qui prévoient notamment que les conditions y énumérées doivent être remplies par le demandeur- locataire. Au vu de cette incohérence, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement au point sous examen. La Haute Corporation propose d'insérer, au paragraphe 1er, une disposition qui prévoit que le candidat-locataire doit remplir les conditions non seulement au moment de la demande, mais également au moment où il devient locataire, tout en rétablissant le libellé initial de la phrase liminaire.

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Ainsi, le paragraphe 1er est complété par un nouvel alinéa 2 qui se lit comme suit : « Les conditions pour devenir candidat-locataire sont également à remplir au moment où le candidat-locataire devient locataire. ».

Article 58

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'État note que le libellé du texte coordonné de l'article 58 comporte un alinéa 2 dans une teneur amendée par rapport à celle résultant des amendements du 6 avril 2023. Or, l'amendement sous examen n'en fait pas état.

En ce qui concerne la teneur de l'aliéna 2 à l'égard duquel le Conseil d'État avait formulé une opposition formelle, celui-ci relève que suite à l'entrée en vigueur de la Constitution révisée, la lutte contre la pauvreté ne relève plus des matières réservées à la loi.
Dans ces conditions, le Conseil d'État dit pouvoir d'ores et déjà marquer son accord avec un amendement reprenant le libellé du texte coordonné, lequel permet au Conseil d'État de lever son opposition formelle.

La commission parlementaire constate qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le libellé de l'amendement et décide de retenir le libellé du texte coordonné.

Article 59

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Par ailleurs, le Conseil d'État recommande de renvoyer non seulement à l'article 7 de la loi modifiée du 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé,

mais également à son annexe 11 qui détermine les règles d'exercice, les exigences en matière de formation, les missions ainsi que les attributions de la profession de l'assistant social.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Echange de vues

Quant à l'article 64 du projet de loi sous examen, Monsieur Marc Lies (CSV) revient sur sa critique de l'article, qui prévoit que le bail abordable est conclu à durée indéterminée. L'orateur informe l'assemblée qu'il a consulté plusieurs bailleurs sociaux et communes qui émettent tous des réserves sur cet article, car ils ne savent pas comment ils pourront continuer à travailler ainsi à l'avenir. L'orateur plaide donc pour un assouplissement de cet article et pour l'introduction d'exceptions.

En réponse, un représentant du ministère note que la loi sur les loyers prévoit que tous les contrats de location sont automatiquement transformés en contrats de location à durée indéterminée après le premier renouvellement. Cela sert également à protéger les locataires - tant qu'ils respectent les règles, ils peuvent rester dans le logement abordable, mais leur loyer est adapté à leurs revenus et peut alors correspondre à un loyer normal du marché.

En réplique à une autre intervention de Monsieur Marc Lies, Monsieur le Ministre critique qu'il y a des bailleurs qui ont fait financer les trois quarts de la construction des logements par l'État et qui obtiennent un rendement de plus de dix pour cent sur leur investissement pour le quart restant. C'est incompréhensible, car il s'agit de logements abordables cofinancés par l'État. Le marché du logement abordable n'est pas un modèle commercial qui doit permettre de réaliser de gros bénéfices, il s'agit d'aider les personnes qui en ont besoin.

Un représentant du ministère explique que les loyers prévus dans le texte de loi sont basés sur des modèles comptables qui permettent à un bailleur social de couvrir ses frais. Ce qui n'est pas possible, car cela va à l'encontre de l'esprit du projet de loi et des règles européennes, c'est qu'un bailleur obtienne des rendements élevés grâce à des logements financés par l'État.

2. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

- Examen du deuxième avis complémentaire du Conseil d'État

Dans son deuxième avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'État note que les amendements du 5 juillet 2023 ont répondu aux oppositions formelles formulées dans son avis initial ainsi que dans son premier avis complémentaire, de sorte qu'il est en mesure de lever ses oppositions formelles.

Article 18

Dans son avis complémentaire en date du 10 juillet 2023 (document parlementaire 7938/14), la Haute Corporation suggère d'aligner le texte de l'amendement à celui de l'article 23, alinéa 1er, qui emploie les termes « le ministre accorde ».

La commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation et modifie le texte de loi comme il fut proposé.

Luxembourg, le 9 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

7937/18

N° 7937[18]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DU SYNDICAT DES VILLES ET COMMUNES LUXEMBOURGEOISES

(10.7.2023)

I. Remarques générales

Par la présente, le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises se permet de prendre position par rapport aux amendements gouvernementaux au projet de loi n°7937 relative au logement abordable et modifiant 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain; 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement; 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0, déposés à la Chambre des Députés le 6 avril 2023.

Le SYVICOL constate avec regret que les auteurs des amendements n'ont tenu compte que de très peu des remarques et propositions figurant dans son avis initial du 30 mai 2022. Ceci est d'autant plus décevant que le projet de loi engendre de multiples répercussions sur les communes.

De manière générale, le SYVICOL renvoie donc pour le surplus à son précédent avis, qui conserve sa pertinence.

II. Eléments-clés de l'avis

- Le SYVICOL se félicite de l'amendement 1 qui crée des échanges réguliers et organisés entre les représentants du secteur du logement abordable.
- Il salue les clarifications apportées au texte du projet de loi, notamment par les amendements 2, 4, 6 et 8.
- En revanche, il doit réitérer sa demande de suppression des montants maximaux éligibles (amendement 9), son opposition à un rallongement illimité de la convention entre les communes et l'Etat (amendement 18), et sa revendication que tous les promoteurs publics bénéficient automatiquement d'un agrément de bailleur social (amendement 26).
- Il regrette que sa remarque relative à l'exclusion injustifiée des communes de la rémunération de leur capital investi n'ait pas été considérée (amendement 10).
- Le SYVICOL est favorable à l'amendement 13 réglant l'apport d'un terrain privé à un projet de logement abordable locatif.

- Il salue l'augmentation du plafond du forfait de 150 à 290 euros par logement et par mois pour les bailleurs sociaux (amendement 29).
- Finalement, le SYVICOL se félicite de la possibilité d'attribution libre des logements dédiés tout en maintenant sa revendication que les communes puissent donner une priorité d'accès à un logement locatif abordable aux personnes dans le besoin et à leur famille domiciliées sur le territoire pour les logements « tous publics ».

III. Remarques amendement par amendement

Amendement 1 – article 2

Le premier amendement prévoit la mise en place d'un dialogue structuré entre les représentants du secteur du logement abordable et le ministère du Logement.

Il va sans dire que le SYVICOL soutient la consécration légale d'un échange régulier entre tous les acteurs du logement abordable et se félicite du fait d'avoir été associé en tant qu'organe représentant les communes au comité de pilotage mis en place en attendant l'adoption du projet de loi. Il se réjouit de pouvoir représenter les communes et partager leur point de vue sur les différents sujets qui sont abordés, estimant qu'il est dans l'intérêt de tous les acteurs du secteur de partager leurs opinions et leurs expériences lors d'échanges réguliers et organisés.

Il salue particulièrement le 3e alinéa du nouveau paragraphe 2, qui institue une consultation obligatoire des représentants du secteur, parmi lesquels figure sans doute le SYVICOL, sur tout projet ou proposition de loi ou de règlement concernant le logement.

Amendement 2 – article 3

Le SYVICOL salue l'alignement de la définition de la communauté domestique avec la loi modifiée du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer, qui reprend elle-même la définition de la communauté domestique prévue par la loi modifiée du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale, comme demandé dans son avis initial.

Amendement 4 – article 4

Le point 3 de l'amendement 4 clarifie la notion de « résilience au changement climatique ». Le SYVICOL se félicite de cette précision qui permettra un jugement plus cohérent et harmonieux lors de l'appréciation du caractère résilient au changement climatique par la commission consultative.

Amendement 6 – article 6

Lors de son avis initial, le SYVICOL s'est interrogé sur la définition du coût de revient. Le SYVICOL salue que cette notion soit clarifiée dans le commentaire de l'amendement 6.

Cependant, il estime que le coût de revient devrait être défini par la loi en projet elle-même, de préférence à l'article 3, afin d'éviter toute confusion.

Amendement 8 – article 11

Le SYVICOL est d'avis qu'il conviendrait de préciser, au paragraphe 4, alinéa 2, la « résilience au changement climatique », à l'instar de la modification de l'article 4 par l'amendement 4. Par ailleurs, comme mentionné dans son avis initial, il propose que le caractère « innovateur » soit également défini plus précisément.

En outre, le SYVICOL s'était demandé dans son avis initial quelle était l'hypothèse visée par la dérogation prévue à l'alinéa 2 du paragraphe 5. Il se félicite de la reformulation rendant le texte plus clair sur le fait que le ministre peut, à la demande du promoteur social, nommer un autre bailleur social « par défaut » que le Fonds du Logement.

Amendement 9 – article 12

L'amendement 9 apporte un des changements plus fondamentaux au projet de loi, dans la mesure où il introduit deux différentes catégories de logements abordables destinés à la location. Il s'agit de la catégorie « logements tous publics » et la catégorie « logements dédiés ».

En reprenant les dispositions du projet de loi initial, l'amendement dispose que la participation financière de l'Etat s'élève à 100 pour cent des coûts pour les logements dédiés aux demandeurs de

protection internationale, aux réfugiés et aux personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire. Lors de son avis initial, le SYVICOL s'était demandé si ces coûts étaient également soumis aux montants maximaux éligibles (MME). Etant donné que le nouvel article 12 renvoie à l'article 14, cette précision répond à sa question en confirmant que les coûts sont plafonnés par les MME. En conséquence, le SYVICOL réitère sa demande de non-plafonnement de ces coûts.

Amendement 10 – article 13

Le SYVICOL se félicite de l'ajout de la dernière phrase au paragraphe 2, alinéa 2 : « Le règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction des coûts de gestion effectifs des différentes catégories des logements. » Tel que c'est le cas pour les bailleurs sociaux, il existe de nombreux promoteurs sociaux avec des typologies complètement différentes. Certains englobent dans leurs missions plus de tâches que d'autres et font face à différents types de dépenses, notamment dans la construction de différentes catégories de logements ou encore dans l'entretien et la rénovation de ces logements. Pour tenir compte de cette hétérogénéité, il est important de prévoir la possibilité d'octroyer différents forfaits, ceci d'autant plus suite à l'introduction, par l'amendement 9, de différentes catégories de logements.

Le SYVICOL déplore qu'aucune des remarques formulées dans son avis du 30 mai 2022 concernant l'article 13 n'ait été prise en considération. Ceci vaut notamment quant au fait que les communes sont exclues de la rémunération du capital investi. La raison avancée par le commentaire des articles du projet de loi initial est que les communes sont exclues « en raison de leur qualité d'acteur public tenu à l'objectif constitutionnel de veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié ». Si le SYVICOL partage ce principe, il n'y voit pas de motif justifiant un traitement inégal des promoteurs publics par l'exclusion des communes et des syndicats des communes du droit à la rémunération du capital investi.

Amendement 13 – article 17

Cet amendement pose entre autres le cadre légal de l'apport d'un terrain, par un propriétaire qui n'est pas éligible au régime des aides à la pierre, à un projet de logement abordable locatif via emphytéose. Il dispose que ce terrain sera mis à la disposition d'un promoteur social qui pourra bénéficier d'une rémunération pour le terrain en question.

Le SYVICOL soutient cette disposition en espérant qu'elle permettra d'affecter plus de terrains aux projets de logement dans le cadre de la location abordable. Elle pourra encore gagner en intérêt avec l'adoption du projet de loi n°8082 sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements, dont un des objectifs consiste dans l'affectation à la construction des terrains disponibles dans les zones dédiées entièrement ou partiellement au logement.

Amendement 18 – article 22

Le SYVICOL est déçu de constater qu'aucune des remarques figurant dans son avis initial concernant l'article 22 n'a été considérée. Il réitère dès lors son opposition à ce que les logements des promoteurs publics restent affectés au logement abordable à durée illimitée si, pour les promoteurs sans but de lucre, cette affectation ne vaut que pendant la durée de la convention. Le SYVICOL maintient sa position qu'une durée de quarante ans, avec possibilité de prolonger la convention avec l'Etat, serait plus raisonnable.

Amendement 24 – article 31

L'amendement 24 modifie l'article 31 relatif à l'attribution des logements. Il prévoit que l'attribution des logements par les bailleurs sociaux s'effectue de deux façons distinctes, selon la catégorie de logements, tous publics ou dédies. Nous y reviendrons à l'endroit des amendements 37 et 38.

Amendement 26 – article 36

Le nouveau paragraphe 8 de l'article 36 prévoit des dispenses d'agrément pour la gestion de certaines catégories de logements dédiés. Le SYVICOL salue cette innovation même si elle ne fait droit que dans une faible mesure à sa demande selon laquelle tous les promoteurs publics devraient bénéficier automatiquement d'un agrément de bailleur social. Actuellement, le texte ne le prévoit que pour le Fonds du Logement et les offices sociaux, mais exclut les communes et autres promoteurs publics.

Amendement 29 – article 40

Suite à des études menées sur le terrain, les auteurs modifient l'article 40 de façon à porter le plafond du forfait de 150 à 290 euros par logement et par mois, afin de l'adapter aux dépenses des missions d'un bailleur social. Le SYVICOL salue cette augmentation.

Il est en outre d'avis que, à l'instar des promoteurs sociaux visés à l'article 13, il convient de prévoir également à l'article 40 que le règlement grand-ducal peut fixer des forfaits différents. En effet, ce sujet a été discuté lors du premier atelier thématique organisé dans le cadre du dialogue structuré. A cette occasion, les différents acteurs ont discuté les activités d'un bailleur social afin de déterminer quels éléments composent le forfait, combien de différents forfaits sont nécessaires et comment déterminer le montant des différentes composantes. Le problème étant que les bailleurs sociaux ont des typologies complètement différentes, le but est de trouver un accord convenant à la majorité des bailleurs sociaux.

Amendements 37 et 38 – articles 53 et 54

Suite à l'introduction de deux catégories de logements, les nouveaux articles 53 et 54, introduits par les amendements 37 et 38, prévoient la procédure d'attribution des logements abordables via le registre.

A l'article 53, le principe de l'attribution des logements tous publics sur base d'une liste réduite de candidats-locataires générée par le Registre national des logements abordables (RENLA) est maintenu.

En revanche, selon le nouvel article 54, les logements dédiés peuvent être attribués librement aux candidats-locataires faisant partie du public cible respectif, le bailleur social ne devant recourir au RENLA que pour vérifier l'éligibilité du candidat.

Le SYVICOL rappelle que, dans son avis relatif au projet de loi initial, il avait demandé « à voir préciser expressément qu'une commune ou un bailleur social d'une commune peut déroger aux critères d'attribution et donner une priorité d'accès à un logement locatif abordable aux personnes dans le besoin et à leur famille domiciliées sur le territoire de leur ressort, conformément aux lois en vigueur ».

Il constate que le projet de loi amendé fait droit à cette demande en ce qui concerne les logements dédiés, mais non pas pour ce qui est des logements tous publics, qui sont nettement plus nombreux. Il maintient donc sa revendication ci-dessus pour cette deuxième catégorie de logements.

Amendement 48 – article 69

L'amendement 48 vise l'article 69 (ancien article 70) et prévoit qu'un contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié à la date du trente-deuxième anniversaire du locataire. Le fait que le contrat de bail puisse être résilié au moment en question mais ne le soit pas automatiquement risque d'avoir pour conséquence que les jeunes ne soient pas soumis au même traitement d'un bailleur à l'autre. Pour que le locataire d'un tel logement sache à quoi s'attendre à l'avenir, le SYVICOL est d'avis qu'un bailleur souhaitant résilier le contrat lorsque son locataire fête ses trente-deux ans devrait obligatoirement le mentionner dans le contrat de bail lors de sa signature.

Amendement 55 – article 81

Le SYVICOL se réjouit de la suppression de l'ancien article 81 du projet de loi, qui correspond à une des remarques dans son avis du 30 mai 2022.

Adopté par le comité du SYVICOL, le 10 juillet 2023

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau
7937 - Dossier consolidé : 801

7937/19

N° 7937[19]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(14.7.2023)

Les amendements gouvernementaux sous avis (ci-après les « amendements ») ont pour objet d'adapter le projet de loi n°7937 (ci-après le « Projet ») relative au logement abordable. Le Projet constitue, pour rappel, le premier des deux[1] projets de loi actuellement déposés par le Gouvernement en vue de la refonte complète de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement[2] (ci-après la « loi modifiée de 1979 ») qui a été annoncée dans l'accord de coalition 2018-2023.

En bref

- La Chambre de Commerce accueille très favorablement la nouveauté introduite par les amendements selon laquelle une SIS pourra réaliser des logements locatifs spécifiquement pour des salariés d'un / de mandataire(s), comme par exemple un employeur privé.
- Elle invite les auteurs à considérer des pistes additionnelles pour intégrer davantage les professionnels du secteur immobilier privé et pour développer des idées supplémentaires quant au financement des projets de logements abordables.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les amendements gouvernementaux sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses observations.

D'après son article 1er, le Projet a pour objectif général de promouvoir l'accès au logement des ménages à revenu modeste afin de concrétiser le « droit au logement » que la révision constitutionnelle[3] a inséré dans la Constitution du Grand-Duché. Il entend ainsi favoriser l'inclusion sociale en répondant à la pénurie de logements abordables à laquelle le Grand-Duché se voit confronté aujourd'hui et il traduit la volonté du Gouvernement d'accélérer l'établissement d'un véritable parc (locatif) immobilier public d'envergure. Le Projet a notamment pour ambition de réformer les **aides pour la construction d'ensembles de logements subventionnés** par l'Etat qui sont accordées aux producteurs de logements abordables.

1 Le deuxième projet de loi actuellement déposé étant le projet de loi n°7938 relatif aux aides individuelles au logement.

2 Loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (Mémorial A – *N°16 du 27 février 1979*)

3 Voir à ce sujet : https://www.chd.lu/fr/node/1425

Le Projet ne porte en revanche pas sur des aides qui ont pour vocation de favoriser l'accès des ménages aux logements du marché privé (aides aux propriétaires occupants et aux locataires du marché privé) et il ne concerne pas les aides / dispositifs fiscaux qui visent à inciter à l'investissement locatif sur le marché privé.

La Chambre de Commerce a émis son avis[4] relatif à la version initiale du Projet en date du 31 janvier 2023 et réitère, pour autant que de besoin les observations qu'elle avait formulées.

Les amendements gouvernementaux sous avis, qui sont la résultante d'une entrevue entre le Conseil d'Etat et une délégation du Ministère du Logement en date du 16 mars 2023 pour un échange de vues, constituent une première série d'adaptations qui sont apportées au Projet. Les modifications sous objet se situent essentiellement à 3 niveaux.

En *premier lieu*, en ce qui concerne la terminologie et les régimes[5] du « logement abordable », les amendements ont pour objectif d'introduire une nouvelle subdivision au niveau du régime de la **« location abordable »**. Ledit régime distingue dorénavant entre (1) les « logements tous publics » et (2) les « logements dédiés ». L'introduction de cette subdivision poursuit l'objectif de mieux répondre aux besoins spécifiques de certains ménages et de faciliter la tâche des bailleurs sociaux qui offrent parfois un accompagnement spécialisé à certains types de ménages. Si les « logements tous publics » s'adressent d'une part à tous les types du public, les « logements dédiés[6] » sont destinés à l'accueil de populations spécifiques. Sur le plan des « logements dédiés », les amendements opèrent une distinction entre **8 catégories de « logements dédiés »**, dont également « les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ».

Cet ajout d'une nouvelle subdivision pour la **« location abordable »** est accompagné, en *deuxième lieu*, par la mise en place de deux modes distincts pour l'attribution des logements de ce régime. Les amendements distinguent à cet égard (1) une « attribution universelle[7] » pour les logements tous publics ainsi que (2) une « attribution libre[8] » pour les logements dédiés.

En *troisième lieu*, les amendements introduisent la possibilité d'un **apport de terrain** dans le cadre de la **location abordable**, une mesure par laquelle les auteurs entendent mobiliser des terrains en possession d'acteurs qui ne sont pas éligibles aux participations financières du Projet. Concrètement, il est dorénavant possible qu'un propriétaire foncier non éligible aux participations rende son terrain disponible à un promoteur social pour la réalisation de logements abordables[9], ce en contrepartie de la réception d'une redevance annuelle dont le montant peut être fixé selon le principe de la liberté contractuelle. La condition est la conclusion d'une emphytéose pour un terme d'au moins 50 ans pour le(s) terrain(s) entre les 2 parties prenantes, afin que le promoteur social dispose de droits réels. D'après les amendements, le promoteur social aura de son côté également droit à une rémunération de l'Etat pour le terrain dont il emphytéote.

Considérations générales

La Chambre de Commerce constate que les amendements gouvernementaux sous avis semblent constituer seulement une première série d'adaptations qui sont apportées au Projet. Suite à l'avis émis par le Conseil d'Etat en date du 26 mai 2023[10], elle s'attend ainsi à des modifications supplémentaires du Projet de la part des auteurs dans un futur proche.

---

4 Avis 5975RMX de la Chambre de Commerce du 31 janvier 2023.

5 Pour rappel, dans la version initiale, le Projet distinguait 4 régimes : (1) les logements en vente abordable, (2) les logements en vente à coût modéré, (3) les logements en gestion locative sociale ainsi que les (4) logements en location abordable.

6 Au sens de l'article 12 du Projet, tel qu'il résulte des amendements, les logements dédiés relèvent des sous-catégories suivantes : 1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ; 2° les logements dédiés aux étudiants ; 3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché ; 4° les logements dédiés aux jeunes ; 5° les logements dédiés aux personnes 60+ ; 6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ; 7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ; 8° les logements dédiés dits de réserve.

7 Suite aux amendements, la procédure d'attribution est spécifiée par le nouvel article 53 du Projet.

8 Suite aux amendements, la procédure d'attribution est spécifiée par le nouvel article 54 du Projet.

9 En dehors des logements réalisés dans le cadre des articles 29 et 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

10 Avis 60.884 du Conseil d'Etat du 26 mai 2023 par rapport au projet de loi n°7937 relatif au logement abordable.

Dans le contexte de la production de logements locatifs abordables dédiés[11], elle note de plus que l'exposé des motifs et les commentaires de certains des amendements font référence à des **« sociétés patronales »** et à la notion de **« société d'impact sociétal patronale »**. Étant donné que la Chambre de Commerce revendique la création d'un cadre et d'un régime fiscal attractifs pour les entreprises qui souhaiteraient mettre des logements à disposition de leurs collaborateurs, elle souhaite notamment revenir dans le cadre du présent avis sur ce concept des amendements pour se positionner par rapport à l'approche et aux modifications qui sont présentées par les auteurs.

Concernant la création de logements locatifs abordables dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire

En ce qui concerne les définitions, la Chambre de Commerce constate de prime abord que les amendements ne sont pas de nature à opérer des modifications quant aux définitions qui sont retenues par le Projet pour les notions de « promoteur public », de « promoteur social » et de « promoteur sans de but lucre ». En outre, le Projet continue d'écarter d'office les sociétés de droit privé des 4 régimes, en les excluant de la promotion immobilière sociale. Il en résulte que lorsque la documentation des amendements renvoie à des **« sociétés patronales »** ou à la notion de **« société d'impact sociétal patronale »**, il est donc toujours fait référence à des promoteurs sociaux, à savoir notamment les sociétés d'impact sociétal (ci-après la ou les « SIS ») régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100% de parts d'impact.

Une telle structure peut, en tant que promoteur social, faire en *premier lieu* la demande en obtention de **participations financières** à hauteur de 75% du montant maximal des coûts éligibles au sens de l'article 14 du Projet. La réception des aides pour les logements locatifs se fait via la conclusion d'une convention[12] avec l'Etat pour une durée de 40 ans. La part restante des 25% doit ensuite être mobilisée par le promoteur social (fonds propres, crédits bancaires, etc.). En *second lieu*, le promoteur social peut demander au ministre ayant le logement dans ses attributions une **compensation de service public** pour la réalisation de logements destinés à la location abordable.

Cette compensation comporte 3 éléments : (1) la rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de logement ; (2) un forfait pour la couverture des frais d'exploitation du promoteur ; (3) une rémunération plafonnée pour un terrain dont il est emphytéote suite à la mise à disposition d'un propriétaire, mais seulement sous certaines conditions.

En tant que **promoteur social**, une SIS avec un capital social constitué à 100% de parts d'impact est par ailleurs soumise aux obligations de l'article 27 du Projet amendé. Ce dernier dispose que « *[l]es éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente ou de la location abordables sont à verser à la trésorerie de l'État, à moins d'être réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements.* ». À la fin de la convention de 40 ans, la SIS peut néanmoins décider de ne plus affecter les logements à la location abordable et elle peut en disposer librement.

Les amendements sous avis n'apportent donc pas de modifications au Projet sur les points essentiels précités.

La Chambre de Commerce accueille néanmoins très favorablement la nouveauté introduite par les amendements selon laquelle une SIS pourra réaliser des logements locatifs spécifiquement pour des salariés **d'un / de mandataire(s)**, donc par exemple un employeur privé. Après la création des logements locatifs, le commentaire de l'amendement 13 précise que le **promoteur social** devra mettre ces logements d'abord à disposition d'un **bailleur social** pour une mise en location, et le bailleur social pourra attribuer les logements à des salariés de l'employeur à condition qu'il existe un lien contractuel entre l'employeur et le bailleur. L'employeur peut ensuite désigner un de ses salariés. Mais ce dernier devra obligatoirement être conforme aux conditions d'éligibilité requis pour être qualifié de « candidat-

11 Cette référence est surtout faite dans le contexte de logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire.

12 Au sens de l'article 21, « *La convention rappelle l'affectation à la vente ou à la location des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi et le montant maximum de la participation étatique pour le projet en question, tout comme les droits et les obligations principales du promoteur social ainsi que les droits de contrôle de l'État. Le promoteur tient une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.* ».

locataire à un logement abordable » au sens du Projet, en répondant obligatoirement aux critères d'éligibilité[13] de l'article 55, y compris aux critères de revenu. Le salarié locataire payerait un loyer abordable au sens de l'article 60 du Projet amendé. En cas de rupture du contrat de travail entre le salarié et l'employeur, le bailleur pourrait ensuite résilier le contrat de bail à la simple demande de l'employeur.

La Chambre de Commerce accueille favorablement cette ouverture aux entreprises. Elle permet en effet à des employeurs privés de créer des SIS avec un capital social constitué à 100% de parts d'impact en vue de créer des logements abordables locatifs pour les salariés éligibles, et les SIS peuvent bénéficier des participations financières et de la compensation de service public de l'Etat. Dans l'annexe II du Projet amendé, pour le cas d'un adulte sans enfant à charge, le tableau A arrête en tant que plafond d'éligibilité un revenu mensuel net de 3.185 EUR[14]. Ceci veut dire qu'il s'agit d'un modèle particulièrement intéressant pour des entreprises issues de secteurs tels que l'HORECA, la construction, le commerce ou encore l'industrie et le transport[15]. Dans la documentation du Projet initial, les auteurs ont par ailleurs précisé que « *[u]n promoteur social peut être bailleur social des logements abordables de son patrimoine. Il devra néanmoins remplir les mêmes conditions que tout autre bailleur social.* ». D'après la compréhension de la Chambre de Commerce, cela semble donc également s'appliquer aux SIS qui pourraient être les bailleurs de leurs logements créés. D'après l'exposé des motifs et le nouvel article 36 amendé du Projet, les bailleurs sociaux en charge de la gestion de logements dédiés à des salariés seraient d'ailleurs dispensés de la nécessité d'adresser une demande d'agrément au Ministre du Logement.

Dans un deuxième temps, la Chambre de Commerce se félicite également de l'introduction par l'amendement 13 de la possibilité d'un **apport de terrain** dans le cadre de la **location abordable**. En théorie, ceci permettrait à un employeur et une société de droit privé « mandataire » d'apporter un terrain à une SIS et de le concéder sous forme de bail emphytéotique. De plus, ceci offre également une chance à des personnes physiques qui seraient ouvertes à une mise à disposition temporaire de leurs terrains pour la réalisation de logements abordables.

Si la Chambre de Commerce salue ces ouvertures apportées par les amendements, elle remarque que des **défis et questions** semblent néanmoins encore persister.

Le nouveau modèle offre l'occasion à des **employeurs** de s'engager dans la mise à disposition de logements à leurs salariés. Mais il reste qu'ils auront besoin de créer des nouvelles sociétés SIS, voire d'identifier une SIS existante qui serait prête à exécuter un mandat. Il en est de même pour le rôle du bailleur social, où une entreprise devra soit créer une structure propre, soit conclure un contrat avec un bailleur social existant. Or, la Chambre de Commerce fait remarquer qu'une telle initiative nécessite dans l'ensemble un effort administratif non négligeable, et cela peut demander des compétences et des ressources humaines spécifiques pour le développement d'un projet de logements qui ne sont aujourd'hui pas forcément présentes au sein des entreprises visées par le modèle. S'y ajoute que le statut SIS a connu un relatif échec jusqu'à présent : de nombreux entrepreneurs ont mis en avant des réserves par rapport à la création de SIS. De plus, la Chambre de Commerce note que la création d'une structure SIS ne semble pas tout à fait sans risque. Un retrait de l'agrément ministériel pour non-respect des conditions de l'agrément entraîne en effet une dissolution judiciaire de la société, avec à la clef la perte intégrale du capital social[16].

Ces considérations et le manque d'expertise éventuel au sein de certaines entreprises pour le développement de projets de logements font en sorte que la Chambre de Commerce n'est à ce stade pas en

---

13 Les conditions sont que : 1° le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ; 2° aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ; 3° le demandeur-locataire et les membres de la sa communauté domestique du demandeur-locataire remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 ; 4° le demandeur-locataire et les membres de la sa communauté domestique du demandeur-locataire disposent d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

14 Cette valeur s'entend à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

15 En revanche, il ne s'agit pas d'un modèle qui permet d'attirer des profils très qualifiés ou des hauts cadres dans des secteurs économiques à forte valeur ajoutée.

16 Quel que soit le mode de liquidation d'une SIS, le solde éventuel du boni de liquidation doit en effet être transféré sous forme de donation (1) soit à une autre SIS poursuivant un but identique ou comparable à celui de la SIS en liquidation, (2) soit à une fondation de droit luxembourgeois ou à une association sans but lucratif reconnue d'utilité publique par arrêté grand-ducal.

mesure d'évaluer dans quelles proportions les employeurs seront effectivement disposés à s'investir dans le modèle préconisé par les auteurs. Estimer l'impact positif sur le rythme de production annuel de logements abordables au sens du Projet semble donc également particulièrement compliqué face à cette incertitude.

Si la Chambre de Commerce salue l'ouverture aux entreprises, elle ajoute cependant qu'une lacune / qu'un désavantage est que le modèle ne semble pas vraiment permettre à des **professionnels de l'immobilier du secteur privé** de s'investir activement dans la création de logements abordables, alors que le montage et le développement de projets immobiliers constitue justement leur cœur de métier. La structure d'une SIS avec un capital social constitué à 100% de parts d'impact (sans possibilité de rendement ou de distribution du bénéfice via des parts), de même que l'obligation de l'article 27 de verser un surplus de recettes à la trésorerie de l'État le cas échéant, constituent dans l'ensemble un modèle qui semble peu attractif pour des promoteurs privés. La Chambre de Commerce invite donc les auteurs à considérer des pistes additionnelles pour intégrer davantage les professionnelles du secteur immobilier et leurs capacités de production de logements.

Par ailleurs, la Chambre de Commerce propose que des idées supplémentaires pourraient aussi être explorées quant au **financement des projets de logements abordables**. Aujourd'hui, pour financer les 25% du coût d'un projet de logements abordables qui ne sont pas couverts par les participations financières étatiques, la plupart des promoteurs sociaux sont obligés de se tourner vers des crédits bancaires, et ce dans un contexte de conditions d'emprunt de plus en plus contraignantes. À titre complémentaire, la Chambre de Commerce considère donc qu'un cadre plus attractif pourrait être développé afin d'inciter également d'autres investisseurs à apporter une partie des financements additionnels nécessaires.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les amendements gouvernementaux sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses observations.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/20

N° 7937[20]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

DEUXIEME AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA COMMISSION NATIONALE POUR LA PROTECTION DES DONNEES

(7.7.2023)

1. Conformément à l'article 57.1.c) du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) (ci-après le « RGPD »), auquel se réfère l'article 7 de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données, la Commission nationale pour la protection des données (ci-après la « Commission nationale » ou la « CNPD ») « *conseille, conformément au droit de l'État membre, le parlement national, le gouvernement et d'autres institutions et organismes au sujet des mesures législatives et administratives relatives à la protection des droits et libertés des personnes physiques à l'égard du traitement* ».

L'article 36.4 du RGPD dispose que « *[l]es États membres consultent l'autorité de contrôle dans le cadre de l'élaboration d'une proposition de mesure législative devant être adoptée par un parlement national, ou d'une mesure réglementaire fondée sur une telle mesure législative, qui se rapporte au traitement*. »

2. Le 21 juillet 2022, la Commission nationale a rendu son avis[1] sur le projet de loi n° 7937 relative au logement abordable et modifiant 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ; 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ; 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 (ci-après le « projet de loi »). Suite au dépôt d'amendements gouvernementaux le 6 avril 2023, la CNPD a adopté son avis complémentaire en date du 30 juin 2023[2].

3. La Commission du Logement a adopté deux séries d'amendements les 3 et 5 juillet 2023. Étant donné que certains des amendements parlementaires adoptés le 3 juillet 2023 concernent des dispositions ayant fait l'objet de commentaires dans ses avis précédents, la CNPD s'autosaisit afin de faire

1 Délibération n°33/AV16/2022 du 21 juillet 2022, doc. parl. n°7937/04.

2 Délibération n°52/AV30/2023 du 30 juin 2023, doc. parl. n° 7937/14.

part de ses observations ci-après. Elle se basera sur le texte coordonné du projet de loi tel qu'annexé aux amendements parlementaires du 5 juillet 2023.

I. Sur le contrôle d'honorabilité effectué dans le cadre des demandes d'agrément

4. Dans son avis du 21 juillet 2022, la Commission nationale formulait des observations critiques au sujet du contrôle d'honorabilité prévu par l'article 35 du projet de loi. Elle note favorablement que les amendements parlementaires apportent certaines clarifications, notamment en faisant figurer l'honorabilité professionnelle parmi les conditions d'agrément et en précisant quelle personne fait l'objet du contrôle d'honorabilité. D'autres incertitudes et incohérences persistent toutefois. Ainsi, la CNPD estime que l'ajout des termes « dans les conditions prévues au chapitre 3 » à l'alinéa 1er de l'article 35 n'est pas de nature à répondre aux préoccupations exprimées dans son avis initial[3].

II. Sur les finalités du RENLA

5. Force est de constater que les amendements sous revue visent à réduire considérablement, voire supprimer le rôle du registre national des logements abordables (ci-après le « RENLA ») lors de l'attribution des logements destinés à la location abordable. Selon la compréhension de la CNPD, il est désormais prévu que le RENLA n'est utilisé qu'afin de vérifier l'éligibilité du demandeur-locataire[4] et que le RENLA n'intervient plus (notamment par l'établissement d'une liste prioritaire) lors de l'attribution proprement dite des logements qui se fait exclusivement sur base d'une évaluation par enquête sociale. Or, il y a lieu de se demander si ce changement de paradigme est reflété suffisamment dans le texte sous revue. À titre d'exemples, l'article 1er, point 4° mentionne toujours « *l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables* » tandis que les intitulés des articles 53 et 54 continuent à évoquer la « *procédure d'attribution […] via le registre* ».

6. Déjà dans son avis du 21 juillet 2023, la Commission nationale constatait que la loi en projet restait assez vague quant aux finalités poursuivies par le RENLA et que le commentaire des articles fournissait beaucoup plus de précisions qui devraient être reprises dans le texte de la loi en projet[5]. Suite aux amendements apportés au projet de loi, les incertitudes quant aux finalités et quant au fonctionnement du RENLA se sont amplifiées dans la mesure où les explications fournies dans l'exposé des motifs et le commentaire des articles du projet de loi initial ne semblent plus être d'actualité. Se pose notamment la question de savoir si le RENLA constitue toujours une liste nationale d'attente d'un logement abordable tel que prévu dans le projet de loi initial. La CNPD se doit d'insister sur l'importance de définir clairement les finalités du RENLA dans le texte de la loi en projet.

III. Sur l'accès des centres de recherches publics aux données personnelles détenues par d'autres organismes

7. Par l'amendement 47, les auteurs entendent modifier le nouvel article 94 (ancien article 96) qui, dans sa teneur initiale, conférait au ministre ayant le Logement dans ses attributions (ci-après le « ministre ») le pouvoir d'autoriser à des tiers d'accéder à des bases de données détenues par d'autres organismes. Dans son avis initial[6], la CNPD demandait aux auteurs du projet de loi de revoir ladite disposition pour être contraire au RGPD tandis que le Conseil d'État s'y opposait formellement pour insécurité juridique[7].

---

3 Délibération n°33/AV16/2022 du 21 juillet 2022, doc. parl. n° 7937/04, point II.

4 Le texte de la loi en projet utilise le terme « candidat-locataire ». Or, l'article 3, point 2°, du projet de loi définit le candidat-locataire comme « la ou les personnes physiques qui remplissent les conditions d'éligibilité à un logement abordable au sens de l'article 55 », de sorte que le terme « demandeur-locataire » semble plus approprié.

5 Délibération n°33/AV16/2022 du 21 juillet 2022, doc. parl. n° 7937/04, point IV.1.

6 *Ibid*., point VI.

7 Avis du Conseil d'État du 26 mai 2023, doc. parl. n° 7937/12 , p. 35.

8. Ainsi, le nouvel article 94 est amendé pour prendre la teneur suivante : « *Les centres de recherche publics régis par la loi [modifiée] du 3 décembre 2014 ayant pour objet l'organisation des centres de recherche publics, dans le cadre de missions de recherche d'intérêt public, ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées figurant dans les bases de données d'administrations, en ce inclus le registre, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'évaluations des résultats de la politique publique, d'études ou d'enquêtes scientifiques d'intérêt public dans le domaine du logement abordable.* »

9. La Commission nationale note favorablement que la disposition sous revue ne prévoit plus que le ministre peut autoriser des tiers à accéder aux données personnelles détenues par d'autres organismes. Le nouvel article 94 tel qu'amendé continue toutefois à soulever des interrogations importantes en matière de protection des données.

10. Se pose notamment la question de savoir comment la disposition sous revue est censée interagir avec l'article 4.4 de la loi modifiée du 3 décembre 2014 ayant pour objet l'organisation des centres de recherche publics qui dispose que « *[p]our la réalisation des missions visées aux paragraphes 1er et 3, et sous réserve que le projet de recherche s'inscrive dans le contexte de la recherche scientifique dans l'intérêt public, les centres de recherche publics peuvent, avec l'accord de l'autorité administrative concernée, accéder aux données à caractère personnel traitées par celle-ci, à condition que ces données soient préalablement pseudonymisées au sens de l'article 4, paragraphe 5, du [RGPD]. Ces données ne peuvent pas être traitées dans le cadre d'un autre projet de recherche et doivent être anonymisées au plus tard trois mois après la fin du projet de recherche*. »

11. La Commission nationale s'était autosaisie pour exprimer ses réserves et préoccupations au sujet de l'insertion de ce paragraphe par le projet de loi n° 7996, devenu la loi du 7 juin 2023 portant modification de la loi du 3 décembre 2014 ayant pour objet l'organisation des centres de recherche publics[8]. Or, l'article 94 du projet de loi tel qu'amendé va encore plus loin en ce que l'accès des centres de recherche n'est pas soumis à l'accord des organismes concernés qui peuvent également être des acteurs privés. La CNPD renvoie à son avis du 3 mars 2023 relatif au projet de loi n° 7996[9] et rappelle que l'article 89 du RGPD ainsi que les articles 63 à 65 de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données s'appliquent aux traitements de données personnelles à des fins de recherche scientifique ou historique ou à des fins statistiques.

Ainsi adopté à Belvaux en date du 7 juillet 2023.

La Commission nationale pour la protection des données,

Tine A. LARSEN
Présidente

Thierry LALLEMANG
Commissaire

Marc LEMMER
Commissaire

Alain HERRMANN
Commissaire

8 Délibération n°17/AV10/2023 du 3 mars 2023, doc. parl. n° 7996/07.

9 *Ibid*.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

15

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE P.V. LOG 15

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 17 juillet 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant :
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen d'une série d'avis relatifs au projet de loi
- Présentation et adoption d'un projet de rapport

2. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen d'une série d'avis relatifs au projet de loi
- Présentation et adoption d'un projet de rapport

3. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Romain Alff, Mme Andrée Gindt, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, M. Max Hengel, Mme Lydie Polfer, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant :
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

En amont du vote sur le projet de loi sous rubrique, Madame la présidente-rapportrice de la Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») attire l'attention de la commission sur deux libellés du texte qui nécessitent une modification.

À l'endroit de l'article 56, paragraphe 3, alinéa 4, les termes « du ménage » sont remplacés par les termes « de la communauté domestique ». Il s'agit d'harmoniser la terminologie du libellé sous rubrique avec la terminologie utilisée dans le reste du texte dans un souci de cohérence interne.

En outre, la commission parlementaire note que, suite à l'introduction du nouvel article 87 dans le texte en projet, qui prévoit d'abroger l'article 59 du projet de loi n°7938, l'intitulé du projet de loi sous rubrique doit être complété en y ajoutant une référence au projet de loi n°7938 qui constituera la future la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement.

La commission parlementaire adopte le projet de loi sous rubrique avec l'abstention des membres du groupe politique CSV.

2. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

La commission parlementaire adopte le projet de loi sous rubrique avec une abstention de la représentante de la sensibilité politique *déi Lénk*.

3. Divers

Aucun sujet n'est abordé sous ce point de l'ordre du jour.

Luxembourg, le 9 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

7937/22

N° 7937[22]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES

Les amendements au projet de loi sous rubrique ont été transmis pour avis à la Chambre des Notaires. La Chambre des Notaires constate avec regret que ses observations quant aux imprécisions du texte du projet de loi n'aient pas été prises en considération laissant subsister une incertitude dans la mise en oeuvre des dispositions de la loi et une insécurité juridique des transactions.

Les observations formulées dans son avis précédent demeurent et font ci-après l'objet de précisions.

Article 6

L'article 6 du projet de loi amendé dispose :

« Le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement.

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour information préalablement à sa mise en vente. L'acte de vente du logement destiné à la vente abordable indique le prix avec la participation financière incluse, le prix sans la participation financière et le montant de la participation financière, à défaut l'acte de vente ***est*** *rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications. »*

La Chambre des Notaires s'interroge quant à cette rectification a posteriori d'un acte de vente, rectification devant porter sur un des éléments essentiels du contrat qu'est le prix.

Le prix constitue un élément essentiel d'une vente en connaissance duquel une partie est amenée à contracter.

Quid si l'acquéreur du logement destiné à la vente abordable ou la vente à coût modéré refuse de signer un acte rectificatif ?

La Chambre des Notaires insiste, dans un souci de sécurité juridique, à ce que le prix complet et définitif figure dans l'acte de vente.

Article 8

La Chambre des Notaires réitère sa suggestion à ce que soit précisé dans le texte même de la loi, à des fins de sécurité juridique, si les opérations suivantes déclenchent le droit de rachat du promoteur public :

– la donation du logement abordable

– le divorce des époux, la séparation des acquéreurs du logement

Article 9

La Chambre des Notaires maintient ses réserves quant au texte de cet article qui ne détaille pas la procédure à respecter en cas d'exercice du droit de rachat du promoteur public.

La Chambre réitère sa demande, dans un souci de sécurité juridique, de définir légalement la procédure applicable à ce droit de rachat et de spécifier, au minimum, les modalités et délais à respecter :

1°) pour la notification de l'intention de vendre,

2°) pour la réponse du promoteur public,

3°) pour la substitution,

4°) par le ministre pour accorder une dispense.

Article 23

La Chambre des Notaires se doit de réaffirmer son regret quant au manque de précision de ce texte.

Le texte tel qu'amendé ne définit pas la procédure applicable en cas de droit de préemption de l'Etat.

Cette absence de définition des modalités et délais pour la notification et l'exercice du droit de préemption est source d'insécurité juridique.

Si la procédure définie en matière de droit de préemption par la loi modifiée du 22 octobre 2008 dite Pacte logement est imparfaite, elle a le mérite d'exister.

La Chambre des Notaires ne peut que maintenir et réitérer sa demande de définir légalement la procédure à respecter.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/21

N° 7937[21]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

5° la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(17.7.2023)

La Commission se compose de : Mme Semiray AHMEDOVA, Présidente-Rapportrice ; Mme Barbara AGOSTINO, M. André BAULER, M. François BENOY, M. Yves CRUCHTEN, M. Mars DI BARTOLOMEO, M. Félix EISCHEN, M. Max HENGEL, M. Marc LIES, Mme Elisabeth MARGUE, Mme Nathalie OBERWEIS, Mme Lydie POLFER, M. Roy REDING, Mme Jessie THILL, M. Serge WILMES, Membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi émargé a été déposé à la Chambre des Députés le 24 décembre 2021 par Monsieur le Ministre du Logement. Le texte du projet de loi est accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche d'évaluation d'impact et d'une fiche financière.

Le projet de loi a été renvoyé à la Commission du Logement le 13 janvier 2022.

Dans sa réunion du 6 janvier 2022, la Commission du Logement a désigné Madame Semiray Ahmedova comme rapportrice du projet de loi. Lors de cette même réunion, la commission parlementaire a entendu la présentation du projet de loi.

Les avis relatifs au projet de loi suivants ont été adressés à la Chambre des Députés aux dates indiquées :

- L'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics en date du 22 février 2022 (document parlementaire 7937/01)
- L'avis de la Chambre des Salariés en date du 31 mars 2022 (document parlementaire 7937/02)
- L'avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises en date du 30 mai 2022 (document parlementaire 7937/03)
- L'avis de la Commission nationale pour la protection des données en date du 21 juillet 2022 (document parlementaire 7937/04)
- L'avis de la Fédération des acteurs social au Luxembourg en date du 28 septembre 2022 (document parlementaire 7937/05)

– L'avis de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils en date du 30 septembre 2022 (document parlementaire 7937/06)
– L'avis de la Chambre de Commerce en date du 31 janvier 2023 (document parlementaire 7937/07)
– L'avis de la Chambre des Métiers en date du 14 février 2023 (document parlementaire 7937/08)
– L'avis de l'Entente des offices sociaux en date du 17 avril 2023 (document parlementaire 7937/10)
– L'avis de la Chambre des Notaires en date du 25 mai 2023 (document parlementaire 7937/11)
– L'avis du Conseil d'État en date du 26 mai 2023 (document parlementaire 7937/12)
– L'avis complémentaire de la Chambre des Salariés en date du 14 juin 2023 (document parlementaire 7937/13)
– L'avis complémentaire de la Commission nationale pour la protection des données en date du 30 juin 2023 (document parlementaire 7937/14)
– L'avis complémentaire du Conseil d'État en date du 11 juillet 2023 (document parlementaire 7937/17)

  L'avis complémentaire du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises en date du 13 juillet 2023 (document parlementaire 7937/18)
– L'avis complémentaire de la Chambre de Commerce en date du 14 juillet 2023 (document parlementaire 7937/19)
– Le deuxième avis complémentaire de la Commission nationale pour la protection des données en date du 17 juillet 2023 (document parlementaire 7937/20).

Le 6 avril 2023, le Gouvernement a déposé une série d'amendements gouvernementaux (document parlementaire 7937/09).

Le 3 juillet 2023, la Commission du Logement a adopté une première série d'amendements parlementaires (document parlementaire 7937/15).

Le 5 juillet 2023, la Commission du Logement a adopté un amendement parlementaire supplémentaire (document parlementaire 7937/16).

La Commission du Logement a adopté le présent rapport lors de sa réunion du 17 juillet 2023.

*

II. OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet de loi a comme objet de poser les bases pour un développement ambitieux de logements abordables qui renforcent ainsi l'équité dans la société et qui la rendent non seulement résiliente face au changement climatique, mais également au risque d'un clivage sociétal provoqué par l'enchérissement continu des logements du marché privé. Pour y parvenir, le projet procède à une refonte de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, plus précisément de la partie couramment désignée « aides à la pierre » de cette loi, à savoir les chapitres relatifs aux aides à la construction d'ensembles et à la gestion locative sociale, tout en introduisant les nouveaux concepts du bailleur social, du bail abordable et du registre national des logements abordables.

Suite aux nombreux échanges avec les acteurs du terrain au cours des années 2022 et 2023 et à un échange avec le Conseil d'Etat le 16 mars 2023, des amendements gouvernementaux audit projet de loi ont été adoptés. Ces amendements ont comme objet d'apporter des précisions aux différentes catégories de logements abordables locatifs, d'introduire deux modes distincts pour l'attribution des logements et d'apporter une série d'améliorations au niveau des bailleurs sociaux.

Les éléments clés du projet de loi sont les suivants :

– modernisation du système des participations financières « aides à la pierre » ;
– introduction des concepts de bailleur social et de bail abordable ;
– introduction de nouveaux modes et critères d'attribution des logements abordables destinés à la location ;
– définition du loyer abordable ;
– mise en place d'un registre national des logements abordables (RENLA).

1. Promoteur social

La notion de promoteur social est précisée

La notion de promoteur social regroupe désormais les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre au sens de la loi. Il s'agit essentiellement des acteurs déjà connus comme tels sous l'égide de la loi de 1979, tout en rendant plus claire la définition du promoteur sans but de lucre qui exclut désormais clairement les acteurs commerciaux qui poursuivent justement un but de lucre par la mise en location de logements.

Les promoteurs publics sont éligibles aux participations financières pour la réalisation de logements locatifs et de logements destinés à la vente, tandis que les promoteurs sans but de lucre sont éligibles exclusivement aux participations financières pour la réalisation de logements locatifs. Ce choix s'explique par les conditions à respecter en vente abordable et en vente à coût modéré, à savoir plus particulièrement la concession du terrain sous forme d'emphytéose et le droit de rachat du logement pendant toute la durée de son existence. Il est estimé que ces conditions, d'un côté, sont susceptibles d'être perçues par les promoteurs sans but de lucre comme des contraintes mettant en cause leur intérêt économique aux projets, et d'un autre côté, requièrent des partenaires pour le très long terme, de sorte que seuls les promoteurs publics remplissent les requis.

Les logements réalisés par des promoteurs publics ou par des promoteurs sans but de lucre sont soumis à la même réglementation relative à la location des logements abordables, telles par exemple les règles relatives à l'attribution des logements et au calcul des loyers.

Il est cependant également prévu que des promoteurs sociaux propriétaires de logements n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi, ainsi que les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain, propriétaires de logements, peuvent demander de soumettre ces logements aux dispositions du bail abordable (et donc du régime de mise en location abordable) pour une durée minimale de 9 années. Ce régime facultatif permet d'élargir le champ des logements abordables également à des constructions qui n'ont pas bénéficié des aides à la pierre.

Le régime des aides à la pierre est simplifié et homogénéisé

Tout promoteur social bénéficie désormais du même taux maximal de 75% des participations financières pour les logements locatifs qu'il réalise. Seulement pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, un taux maximal de 100% est encore prévu.

Les logements des promoteurs sans but de lucre restent affectés à l'abordabilité pendant 40 ans, donc pour une durée suffisamment longue justifiant économiquement la dépense conséquente de deniers publics. Pendant cette durée, la rénovation des logements peut être prise en compte au titre de participations financières supplémentaires.

En raison de la responsabilité particulière leur incombant en tant que personnes morales de droit public, les promoteurs publics de logements doivent affecter ces derniers à l'abordabilité pendant toute leur durée d'existence.

La réalisation de logements innovateurs et de logements résilients au changement climatique est encouragée par des possibilités d'accorder une participation financière plus avantageuse pour ces projets. Il s'agit d'encourager la mise en œuvre de nouvelles idées susceptibles à ouvrir des perspectives pour la réalisation efficiente de logements abordables.

La vente de logements peut se faire seulement avec concession du terrain sous forme d'emphytéose. Une vente en pleine propriété du terrain n'est plus possible. Le droit de rachat évite que des biens réalisés moyennant des participations financières disparaissent sur le marché privé. Les logements abordables resteront donc abordables pour les générations futures.

Un cahier des charges technique et architectural pour les logements abordables

Dans l'idée d'assurer une certaine homogénéité de la qualité des logements abordables et l'efficience de l'investissement des deniers publics, une base légale est créée pour un cahier des charges relatif au développement de logements abordables.

Une commission auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions conseille les promoteurs sociaux sur ce cahier des charges lors de la réalisation de leurs projets. Cette commission participe à l'instruction des demandes de participation financière et soumet son avis au ministre. En effet, tant un cahier des charges qu'une commission font partie intégrante de l'instruction des dossiers au ministère du Logement depuis le début de l'année 2021.

Les emplacements privés, carports et emplacements dans un parking centralisé sont éligibles aux aides à la pierre. Il est à noter que les emplacements pour voitures constituent un coût non négligeable dans le développement de logements. Ainsi, un emplacement de voiture est en règle générale plus petit qu'une chambre à coucher et coûte autant. Dès lors, les emplacements doivent être conçus dans un souci d'optimisation des ressources financières et des surfaces disponibles.

2. Bailleur social

Introduction de la notion de bailleur social

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Cette gestion locative se compose de diverses facettes et implique l'intervention de métiers variés couvrant plus particulièrement les domaines du social, de la gestion de locataires et d'immeubles ainsi que de la comptabilité. Elle comprend tant le volet « gestion de la pierre », que le volet humain par un accompagnement des candidats-locataires et des locataires à différentes échelles. Un promoteur social peut être bailleur social des logements abordables de son patrimoine. Il devra néanmoins remplir les mêmes conditions que tout autre bailleur social.

Compte tenu de l'importance du rôle assuré par le bailleur social que ce soit vis-à-vis des candidats-locataires et des locataires, du promoteur social ou de l'administration, il doit disposer d'un agrément ministériel. Il s'agit en effet d'assurer premièrement la qualité du service offert aux candidats-locataires et aux locataires. A cela s'ajoutent le bon entretien au quotidien et la rénovation adéquate des logements abordables, tout comme la nécessité pour l'administration d'avoir un partenaire fiable.

L'agrément du bailleur social n'est pas nécessaire pour certains types de logements : logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, logements dédiés aux étudiants, logements dédiés aux membres d'une société coopérative et logements dédiés aux salariés.

Par ailleurs, un régime transitoire de l'agrément du bailleur social est prévu. Au moment de l'entrée en vigueur de la loi, tout promoteur social, se trouvant tenu par une convention d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en cours, bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de trois ans.

La compensation du promoteur social et bailleur social

Pour rappel, la compensation du promoteur social repose sur deux flux :

– Les aides à la pierre, dont le montant (max. 75% du coût du projet conformément au cahier des charges) est déterminé au moment de la signature de la convention et versé au moment de la réalisation du logement. Cette aide implique une obligation de service public sur 40 ans.
– La rémunération du capital investi et les frais d'exploitation. Le montant de la rémunération du capital investi est également déterminé au moment de la signature de la convention et ajusté annuellement à l'inflation. Le montant des frais d'exploitation est réévalué annuellement par évaluation des coûts réels et fixé par règlement grand-ducal.

La compensation du bailleur social est déterminée en fonction de la différence entre les recettes locatives perçues de la part des locataires occupant les logements abordables et la somme des dépenses, qui se compose de la compensation du promoteur social et du forfait pour la couverture des frais d'exploitation.

L'activité du bailleur social pouvant dès lors être déficitaire, une compensation pour l'exercice de cette mission de service public est prévue.

Les deux volets, celle du promoteur et du bailleur, peuvent être couverts par un même acteur.

3. Gestion locative sociale

Le concept de la gestion locative sociale – GLS – connu sous la loi de 1979, à savoir la mobilisation des logements vacants du marché privé, est repris. Seules des règles relatives à la mise à disposition, essentiellement de nature technique, sont rajoutées.

Pour rappel, la GLS est un mécanisme à travers lequel en 2022 1.177 logements non occupés ont pu être mobilisés pour les mettre à disposition de familles et de personnes n'ayant pas pu trouver de logement abordable sur le marché privé.

Les avantages de la GLS pour le propriétaire du logement sont multiples : loyer garanti, exonération d'impôts, encadrement de l'occupant, disponibilité du logement et entretien de l'immeuble.

4. Modes et critères d'attribution des logements abordables destinés à la location

Il y a lieu de distinguer entre deux types d'attribution : l'attribution universelle pour logements tous publics et l'attribution libre pour logements dédiés. A cela s'ajoute le « contingent libre » des grands bailleurs sociaux.

L'attribution universelle

L'attribution universelle se fait par le bailleur social, qui consulte le RENLA et mène une enquête sociale. Dans ce cadre, le bailleur social tient compte des critères d'attribution socio-économiques et des critères d'attribution relatifs au logement vacant. La décision d'attribution relève du bailleur social du logement en fonction de ses priorités et qui doit mettre en place une commission consultative interne à cet effet.

L'attribution libre

L'attribution libre concerne les logements dédiés ainsi que le « contingent libre » des grands bailleurs sociaux.

Par logement dédié, on entend des logements dédiés qui peuvent par exemple se distinguer par le fait que le bailleur social propose un accompagnement spécifique pour certaines populations ou par leur équipement et qui sont de ce fait destinés à une population à besoins spécifiques. Il s'agit également de logements mis en œuvre par des promoteurs spécifiques (coopératives ou SIS patronale).

Sont distingués les logements dédiés suivants :

– 1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
– 2° les logements dédiés aux étudiants ;
– 3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché par le bailleur social ;
– 4° les logements dédiés aux jeunes ;
– 5° les logements dédiés aux personnes 60+ ;
– 6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;
– 7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
– 8° les logements dédiés dits de réserve.

Dans le cadre de l'attribution libre, le bailleur social réalise une enquête sociale pour un ou plusieurs des candidats figurant au RENLA répondant aux critères spécifiques du logement à attribuer. La décision d'attribution relève du bailleur social du logement en fonction de ses priorités et qui doit mettre en place une commission consultative interne à cet effet.

L'attribution du « contingent libre »

Afin d'accorder plus de flexibilité aux grands bailleurs sociaux, ceux qui gèrent plus de 200 logements destinés à la location peuvent attribuer 10% des logements en « contingent libre » et ceux qui gèrent plus de 500 logements peuvent attribuer 25% des logements en « contingent libre ».

5. Bail abordable

Le bail abordable introduit par le projet de loi ne met pas en cause les principes du bail à usage d'habitation, mais répond aux spécificités de la location abordable.

Ainsi, le bail abordable gouverne les logements locatifs abordables, dont la création est encouragée par des participations financières conséquentes, de sorte que la réglementation en place doit assurer la bonne affectation de ces logements et la protection adéquate de tous les concernés tout au long de la relation.

La méthode de calcul du loyer a été établie de sorte à aboutir au traitement le plus égalitaire possible de toutes les compositions de communauté domestique (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses). Il en est de même des règles relatives à la détermination des charges locatives. Ces règles sont applicables à tous les logements locatifs abordables, indépendamment du fait qu'ils aient été réalisés par un promoteur public ou par un promoteur sans but de lucre.

Le loyer abordable

Le loyer abordable brut est calculé en appliquant le taux d'effort par rapport aux revenus de la communauté domestique : Loyer abordable brut = Taux d'effort * RND mensuel

Le loyer abordable est déterminé de telle façon à libérer les ressources nécessaires pour que la communauté domestique concernée puisse mener une vie décente. Il doit être adapté aux capacités financières de la communauté domestique. Une communauté domestique avec des revenus plus élevés a une plus grande capacité de financement et pourra supporter un loyer plus élevé sans que cela ne mette en péril leur capacité de mener une vie décente. Le taux d'effort est déterminé en fonction des revenus de la communauté domestique et de sa composition. Il est plafonné à trois niveaux :

- à partir du RND au-dessus du REVIS, le loyer est défini de façon à ce que le reste à vivre après paiement du loyer abordable corresponde au minimum approximatif de 1.200 euros par unité de consommation ;
- le taux d'effort est plafonné à 35% du RND dès le sixième décile de revenu ;
- le loyer est plafonné à approximativement 1.400 euros pour une personne seule disposant d'un revenu net mensuel de +/– 4.000 euros, voire à 2.570 euros pour un couple avec un enfant disposant d'un revenu net mensuel de +/– 7.350 euros.

Ce système permet de traiter toutes les communautés domestiques de façon comparable et équitable en fonction de leur niveau de vie réel.

Eligibilité

Comme les logements locatifs abordables constituent une mesure d'aide pour ceux qui ont du mal à se loger sur le marché privé, il faut remplir les critères d'éligibilité pour devenir candidat-locataire à un bail abordable. Par ailleurs, l'application des critères d'éligibilité permet d'éviter de gonfler artificiellement la liste d'attente des logements locatifs abordables.

L'introduction d'un plafond de revenus permet de cibler l'offre de logements abordables à la partie de la population qui en a le plus besoin, tout en évitant la charge administrative engendrée par la gestion de candidats ayant des revenus plus élevés que la médiane nationale.

Les logements locatifs abordables sont réservés aux communautés domestiques dont les revenus nets disponibles sont en dessous de la médiane nationale.

6. Registre national des logements abordables

L'instauration du registre national des logements abordables, ci-après le « RENLA », auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions, permettra de disposer enfin d'un instrument capable de donner une vue d'ensemble fiable sur les besoins de logements abordables. Le RENLA constituera ainsi une liste nationale d'attente d'un logement abordable.

L'objectif du registre est également de disposer d'une vue d'ensemble sur le stock de logements abordables sans doubles comptages, sur sa répartition géographique et ses taux d'occupation, ceci afin de soutenir la mise en place d'une programmation de la réalisation de logements abordables et la mise

en œuvre des politiques de logement abordable basées sur des statistiques à jour et permettant des études scientifiques.

Par rapport aux demandeurs-locataires de logements abordables, le registre leur permet d'avoir accès à l'ensemble des logements abordables du territoire en déposant une seule demande au lieu d'en déposer une auprès de chaque promoteur public et/ou chaque partenaire (futur bailleur social) du ministère du Logement.

Les bailleurs sociaux auront accès à l'ensemble des candidats-locataires d'un logement abordable. En fonction de la disponibilité des logements vacants et de leurs critères d'attribution, ils pourront faire le rapprochement de leurs logements par rapport à leur « clientèle » cible.

En outre, les outils de gestion intégrés dans la solution informatique retenue (calcul de loyers, modes de communication, agendas) doivent permettre aux partenaires qui ne disposent pas de logiciel de gestion des logements abordables, d'utiliser le registre comme leur outil principal pour y déposer leurs demandes, les rechercher, les consulter, les modifier, les archiver, exporter des données et des statistiques, calculer les loyers, etc.

Le RENLA est conçu dans le respect de la réglementation en matière de protection des données.

*

III. AVIS

i) Avis du Conseil d'Etat du 26 mai et du 11 juillet 2023

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État émet une série d'observations et formule plusieurs oppositions formelles.

Ainsi, le Conseil d'État tient à signaler que le régime d'aides instauré par le projet relève des matières réservées à la loi en vertu des articles 11 (lutte contre la pauvreté), 99 (charges grevant le budget de l'État pour plus d'un exercice) et 103 (gratification à charge du Trésor) de la Constitution (telle qu'en vigueur le 26 mai 2023). Il rappelle que la loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration. Toutefois, le Conseil d'État constate qu'un nombre de dispositions de la loi en projet omettent d'encadrer le pouvoir du ministre ayant le Logement dans ses attributions et confèrent ainsi un pouvoir d'appréciation sans limite à celui-ci. La Haute Corporation s'y oppose donc formellement.

Dans ce même ordre d'idées, le Conseil d'État note que, dans le cadre de l'octroi de droits, plusieurs dispositions de la loi en projet emploient le verbe « pouvoir ». Or, l'emploi du terme « pouvoir » est susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre ou à un organisme chargé d'un service public, en l'occurrence le bailleur social, ce qui est inconcevable dans une matière réservée à la loi et le Conseil d'État s'y oppose dès lors formellement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'État note que les auteurs ont répondu aux oppositions formelles formulées dans son avis initial, de sorte qu'il est en mesure de lever ses oppositions formelles.

ii) Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics du 22 février 2022

Dans son avis du 22 février 2022, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics signale que, face à la situation désastreuse sur le marché national du logement, il ne suffit pas de concentrer les efforts sur la construction de logements publics à coût abordable. Elle craint que les promoteurs publics ne parviennent jamais à subvenir aux besoins en logements abordables sur le territoire national, non seulement parce qu'ils ne disposent pas des ressources indispensables pour pouvoir planifier et financer tous les projets afférents, mais également parce qu'ils ne disposent pas du nombre nécessaire de terrains disponibles.

En ce qui concerne la gestion locative de logements abordables, la Chambre marque son accord quant au principe avec les nouvelles règles d'agrément et de contrôle en matière de gestion locative sociale, mais elle tient également de mettre en garde contre un alourdissement des procédures. Quant

au loyer abordable, la Chambre approuve la mise en place d'une nouvelle méthode de calcul harmonisée et transparente. La Chambre approuve également la mise en place du RENLA, qui s'inscrit dans le cadre de la promotion de la transparence et de la simplification administrative en matière de gestion des logements abordables au niveau national.

iii) Avis de la Chambre des Salariés du 31 mars 2022 et du 14 juin 2023

Dans son avis initial du 31 mars 2022, la Chambre des Salariés salue que la création de logements en vente abordable et en vente à coût modéré ainsi que les participations financières soient strictement limitées aux promoteurs publics et que la concession des terrains doive obligatoirement se faire sous la forme d'un droit d'emphytéose et avec un droit de rachat pour le promoteur public. Elle soutient pleinement l'initiative des auteurs d'introduire deux types de vente abordable – la vente abordable et la vente à coût modéré – et de les rendre accessibles à 60% respectivement 70% de la population. Toutefois, elle tient à souligner que les ménages moins aisés devraient évidemment être traités prioritairement.

Bien qu'elle salue de manière générale le principe du loyer abordable, la Chambre des Salariés est d'avis qu'un plafonnement du loyer devrait au moins être suspendu jusqu'à ce que tous les ménages moins aisés aient accès à un logement abordable.

La Chambre des Salariés tient à soulever que la constitution d'une masse critique de logements est actuellement freinée à cause, entre autres, de l'accès limité au foncier constructible nécessaire ainsi qu'en raison de certaines réformes récemment introduites telles que le Pacte logement 2.0 qui constituent, sans aucun doute, un pas dans la bonne direction, mais qui manquent, à ses yeux, de courage politique et d'ambitions.

Dans son avis complémentaire du 14 juin 2023, la Chambre des Salariés revient sur la notion de logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire. Tout en soutenant le principe de distinguer entre logements tous publics et logements dédiés, elle souligne que des SIS patronales ne peuvent guère être considérées comme promoteurs sociaux sans but de lucre. Elle tient à souligner que le licenciement ou le décès du salarié ne devrait dans aucun cas avoir comme conséquence que le salarié respectivement ses ayants droit se retrouvent à la rue.

i) Avis de la Chambre de Commerce du 31 janvier 2023 et du 14 juillet 2023

Dans son avis, la Chambre de Commerce reconnaît la nécessité et l'urgence de devoir augmenter l'offre de logements et notamment le parc de logements locatifs subventionnés au Luxembourg. Elle revendique l'ouverture des régimes de location et de vente aux sociétés de droit privé. En ce qui concerne la location, elle propose l'introduction d'une distinction entre le « logement abordable » et « logement social » ainsi que d'une distinction entre « bailleur social » et « bailleur à loyer abordable ». Par rapport au bail abordable, la Chambre de Commerce demande que les logements locatifs soient prioritairement réservés aux personnes qui en ont le plus besoin et que les modalités de détermination du revenu et du loyer incorporent une dimension d'incitation au travail.

Elle salue la création du registre national des logements abordables (RENLA) et la mise en place d'une procédure réglant l'attribution des logements locatifs qui soit plus harmonisée, centralisée et automatisée. Elle se prononce cependant pour une plus grande prise en compte des critères de mixité sociale dans le cadre de l'attribution des logements locatifs.

Dans son avis complémentaire du 14 juillet 2023, la Chambre de Commerce accueille très favorablement la nouveauté introduite par les amendements selon laquelle une SIS pourra réaliser des logements locatifs spécifiquement pour des salariés. Elle invite cependant les auteurs à considérer des pistes additionnelles pour intégrer davantage les professionnels du secteur immobilier privé et pour développer des idées supplémentaires quant au financement des projets de logements abordables.

ii) Avis de la Chambre des Métiers du 14 février 2023

Dans son avis, la Chambre des Métiers se montre globalement favorable au projet en ce qu'il entend moderniser le cadre légal et réglementaire et contribuer ainsi à dynamiser l'offre de logements

abordables. Elle déplore cependant que le secteur privé ne puisse pas contribuer à cet effort national, car le projet exclut d'office les acteurs commerciaux du cercle des promoteurs habilités à bénéficier des aides étatiques y prévues. Ainsi, elle réitère sa position qu'il faudra mettre en œuvre toute une série de mesures afin d'accroître l'offre de logements.

iii) Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises du 30 mai 2022 et du 13 juillet 2023

Dans son avis, le Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises (SYVICOL) se montre déçu par le montant des participations financières fixé au projet de loi. Le SYVICIOL craint qu'avec l'instauration d'un registre national et un processus standardisé d'attribution des logements, les communes ne puissent plus avoir leur mot à dire dans le choix des futurs locataires qui viendront vivre dans leurs logements. Il s'oppose donc à l'instauration du RENLA.

En ce qui concerne le loyer abordable, le SYVICOL est en faveur d'une suppression du plafonnement à un montant forfaitaire à partir d'un certain seuil de revenu, et il est d'avis qu'un taux d'effort de minimum 35% devrait pouvoir être appliqué d'office, quel que soit le revenu du locataire, voire un taux supérieur, dans l'optique de réserver les logements abordables aux communautés domestiques qui en ont le plus besoin.

Dans son avis complémentaire du 13 juillet 2023, le SYVICOL se félicite de l'amendement 1 qui crée des échanges réguliers et organisés entre les représentants du secteur du logement abordable. Il salue également certaines clarifications apportées au texte. Cependant il doit notamment réitérer sa demande de suppression des montants maximaux éligibles et son opposition au rallongement illimité de la convention entre les communes et l'État.

iv) Avis de la Commission nationale pour la protection des données du 21 juillet 2022, du 30 juin 2023 et du 7 juillet 2023

Dans son avis, la CNPD reconnaît le défi majeur que constitue la lutte contre la pénurie de logements abordables pour notre pays. Il lui importe néanmoins d'assurer que les mesures proposées respectent la vie privée et la protection des données à caractère personnel. Dans ce contexte, elle propose d'apporter des précisions aux articles concernant le contrôle d'honorabilité effectué dans le cadre des demandes d'agrément ainsi qu'aux articles relatifs au secret professionnel et à l'instauration du RENLA.

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2023, la Commission nationale ne peut pas se rallier à l'avis du Conseil d'État qui préconise de supprimer le nouvel article 75 au motif qu'il n'apporterait aucune plus-value normative par rapport à l'application du RGPD.

Dans son deuxième avis complémentaire du 7 juillet 2023, la Commission nationale note favorablement que les amendements parlementaires apportent certaines clarifications, notamment en faisant figurer l'honorabilité professionnelle parmi les conditions d'agrément et en précisant quelle personne fait l'objet du contrôle d'honorabilité. Elle regrette que d'autres incertitudes et incohérences persistent toutefois. Elle insiste notamment sur l'importance de définir clairement les finalités du RENLA dans le texte de la loi en projet.

v) Avis de la Fédération des acteurs du secteur social au Luxembourg du 28 septembre 2022

Dans son avis, la FEDAS reconnaît que le logement des citoyens vulnérables est une urgence nationale. En ce qui concerne la rémunération du capital investi, elle propose de revoir et d'adapter le taux de rémunération prévu pour les 20 premières années pendant lesquelles le promoteur social est obligé de rembourser son crédit. Elle propose aussi de permettre aux promoteurs sociaux de se doter de réserves financières.

Si, à ses yeux, la centralisation de tous les logements abordables et de leurs demandeurs est à la base une évolution positive qui promet plus d'efficacité et d'équité dans le processus d'attribution, la FEDAS pose néanmoins la question sur l'autorité de décision dans le processus d'attribution, notamment en ce qui concerne le rôle de bailleur spécialisé. Ainsi, il serait nécessaire d'inscrire des règles spécifiques de distribution des logements abordables (entre promoteurs sociaux et bailleurs sociaux) dans la loi pour éviter des discriminations et assurer une mixité sociale.

vi) Avis de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils du 30 septembre 2022

Dans son avis, l'OAI accueille favorablement la création du RENLA qui permet d'avoir une vue globale et transparente sur les demandes en logement et peut ainsi contribuer à une réalisation plus ciblée de typologies de logement. Cependant, l'OAI plaide à compléter les critères par des critères liés aux communes. Il regrette que le projet de loi ne prévoie pas davantage l'implication des promoteurs privés pour pallier à la crise du logement, mais uniquement les promoteurs sans but de lucre.

L'OAI plaide par ailleurs pour une véritable concertation avec le SYVICOL et la création d'une base légale afin que les communes puissent déroger à leurs prescriptions du PAG dans le cadre des projets de logements abordables.

vii) Avis de l'Entente des offices sociaux du 17 avril 2023

Dans son avis, l'Entente des offices sociaux exprime son opposition quant à une mission supplémentaire comme bailleur social pour les offices sociaux. La collaboration entre commune et office social est mieux adaptée, puisqu'elle permet aux partenaires d'agir de manière efficiente dans le cadre de leurs missions légales respectives et bien distinctes.

viii) Avis de la Chambre des Notaires du 25 mai 2023

Dans son avis, la Chambre des notaires tient à faire quelques observations aux dispositions du projet qui impacteront les obligations des notaires. Ainsi, en ce qui concerne le droit de rachat du promoteur public, la Chambre suggère, dans un souci de sécurité juridique, à ce que la procédure soit détaillée et précise les délais à respecter : 1°) pour la notification de l'intention de vendre, 2°) pour la réponse du promoteur public, 3°) pour la substitution, 4°) par le ministre pour accorder une dispense, ainsi que les formes à respecter.

*

IV. COMMENTAIRE DES ARTICLES

L'article 1er

Cet article constitue une introduction à la loi et énonce les objectifs que la loi vise à atteindre. Il s'agit de la réalisation du droit au logement conformément à l'article 40 de la Constitution révisée au 1er juillet 2023[1]. Comme le logement abordable se comprend comme une mesure d'aide pour les communautés domestiques qui éprouvent du mal à se loger sur le marché privé, il est réservé prioritairement aux personnes à revenu modeste. Dans cet ordre d'idées et pour correctement cibler les participations financières, un plafond de revenus est introduit pour être éligible au logement abordable. L'expression « logement abordable » regroupe d'une façon générale tous les logements visés par la présente loi. En quelque sorte, les termes « logement abordable » viennent remplacer ceux de « logements subventionnés » ou de « logements subsidiés » couramment utilisés dans le contexte de l'exécution de la loi du 25 février 1979[2]. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat tient à rappeler que ces considérations relèvent de l'exposé des motifs et n'ont pas leur place dans le dispositif du projet de loi sous examen. De telles considérations étant dépourvues de valeur normative, l'article 1er est à supprimer et les articles subséquents à renuméroter.

En ce qui concerne l'article 1er, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre la recommandation du Conseil d'État de supprimer ledit article qui, même s'il est, de l'avis de la Haute Corporation, superfétatoire d'un point de vue législatif, constitue pourtant une sorte de

1 Art. 40 de la Constitution : L'État veille à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié.

2 loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et rendent le texte plus intelligible ainsi que la compréhension du texte.

L'article 2 initial

Cet article énumère les mesures à mettre en œuvre afin d'atteindre les objectifs de la politique du logement abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'article sous rubrique fut modifié afin d'y introduire un paragraphe 2 dans l'objectif de prévoir expressis verbis dans la loi l'échange régulier et formalisé avec les représentants du secteur du logement abordable, dit « dialogue structuré ».

Le but est de profiter pleinement des expertises des acteurs du terrain pour le développement constant des dispositions réglementaires et leur mise en œuvre.

Ensemble avec les acteurs du terrain, il est ainsi prévu :

– de clarifier et de formaliser les modalités de coopération (organes, représentants, rôles, mandats et organisations) ;
– d'identifier les sujets prioritaires de débat et d'échange de ce dialogue et
– de déterminer un rythme des réunions à intervalles réguliers.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de supprimer l'article sous rubrique dans son intégralité pour être superfétatoire.

En ce qui concerne l'article 2, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre la recommandation du Conseil d'État de supprimer ledit article qui, même s'il est, de l'avis de la Haute Corporation, superfétatoire d'un point de vue législatif, constitue pourtant une sorte de synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et facilite ainsi la compréhension du texte.

Article 3 initial

Cet article a pour objet de définir certaines notions. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits :

– La définition de la communauté domestique est alignée sur celle avisée par le Conseil d'Etat dans le cadre de la loi modifiée du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.
– L'ancienne lettre d) est supprimée suite à l'introduction d'un nouvel article 12.
– Les définitions des logements dédiés et des logements tous publics sont ajoutées.
– La numérotation est adaptée par conséquent.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat fait remarquer qu'en ce qui concerne le point 4°, alinéa 2, première phrase, la façon de procéder est contraire au principe du contradictoire qui est à rattacher au principe fondamental de l'État de droit. C'est la raison pour laquelle la Haute Corporation s'oppose formellement au point 4°, alinéa 2. Toutefois, il note que cette opposition formelle pourrait être levée en supprimant la première phrase de l'alinéa 2 du point 4°. Pour le surplus, le Conseil d'État demande aux auteurs de remplacer au point 4°, alinéa 2, le terme « ministère » par le terme « ministre ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Il demande aussi de supprimer le point 9° étant donné que la notion de « logement durable » n'est pas employée par le projet de loi sous avis.

La commission parlementaire fait sienne la remarque émise par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Concernant le point 10° initial, le Conseil d'État se doit de constater que l'article 12 auquel ce point renvoie ne définit aucunement la notion de « logement tous publics ». À cet égard, il est renvoyé aux observations et à l'opposition formelle formulées à l'article 12.

Il est à remarquer qu'un amendement parlementaire du 3 juillet 2023 introduit une définition de la notion de « logement tous publics » à l'article 12.

En ce qui concerne la notion de « qualité résidentielle » définie au point 15° initial, celle-ci est employée au seul article 1er. Ainsi, si l'article 1er est supprimé, ce point est à omettre.

La commission parlementaire fait sienne la remarque émise par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Article 4 initial

Cet article a trait à la réalisation de logements destinés à la vente abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Le paragraphe 1er prévoit que seuls les promoteurs publics sont éligibles à une participation financière pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'alinéa 1er du paragraphe sous rubrique fut modifié afin de supprimer le verbe pouvoir pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire. De même, il y est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

Paragraphe 2

Le paragraphe 2 prévoit le taux maximal de la participation financière.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, pour des raisons de sécurité juridique et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, sous peine d'opposition formelle, de supprimer à l'alinéa 1er, le terme « maximal » et de compléter le libellé par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 3

Le paragraphe 3 prévoit que pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, le taux maximal de la participation financière est plus élevé.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de ce paragraphe fut modifié afin d'y introduire une description de la résilience au changement climatique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, pour des raisons de sécurité juridique et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, sous peine d'opposition formelle, de supprimer à l'alinéa 1er, le terme « maximal » et d'insérer les termes « et sous réserve des crédits budgétaires » après les termes « changement climatique ».

En outre, le Conseil d'État souligne que l'emploi du terme « pouvoir » est susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre, ce qui est inconcevable dans une matière réservée à la loi. Il demande dès lors, sous peine d'opposition formelle, de remplacer les termes « peut être retenue » par les termes « est retenue ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 4

Le paragraphe 4 prévoit les conditions auxquelles les logements doivent répondre.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de ce paragraphe fut modifié afin de procéder à la suppression d'un passage superfétatoire. Au moins 60% des unités de logement d'un projet devant être vendus en vente abordable, il en découle que le restant des logements du même projet doit être vendu en vente à coût modéré, comme le projet de loi ne prévoit que ces deux types de vente.

Il est précisé à cet endroit que le projet de loi prévoit dans toutes les dispositions concernées des taux maximaux, afin de pouvoir proposer, en cas d'insuffisance des crédits budgétaires, un taux

inférieur au taux maximal (tout en prenant en charge le solde du capital investi par le promoteur social par le biais de la rémunération du capital investi). Cette approche permettra de maintenir (plutôt que d'écarter complètement) un grand nombre de projets de logements abordables, même si les crédits budgétaires sont momentanément insuffisants. En effet, la rémunération du capital investi pourra valablement être prise en charge via les loyers abordables payés par les locataires.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que le point 2° prévoit notamment que les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14, lequel se réfère toutefois aux coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables et non pas aux caractéristiques précitées. S'ajoute à cela que l'article 20 relative à la procédure d'octroi des participations financières se réfère à l'article 14 en employant les termes « conditions d'achèvement et d'affectation prévues à l'article 14 » et que l'article 14, paragraphe 5, dernier alinéa, prévoit que les logements destinés à la vente abordable ne sont pas éligibles aux coûts énumérés aux points 1° à 3° dudit paragraphe, de sorte que le paragraphe 4, point 2°, se réfère erronément à l'intégralité des « caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ». Au vu de ces incohérences qui sont source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 4, point 2°.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Afin de répondre à l'opposition formelle du Conseil d'État, la commission parlementaire décide de remplacer le renvoi aux « caractéristiques de construction et d'équipement » prévues à l'article 14 par un renvoi aux « conditions applicables aux logements destinés à la vente » prévues à l'article 14. De cette manière, le libellé amendé évite toute incohérence, sachant que les conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 sont celles relatives aux caractéristiques de construction et d'équipement des logements destinés à la vente.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 5 initial

Cet article porte sur la réalisation des logements destinés à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 :

– Au paragraphe 1er, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire et il est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.
– Au paragraphe 3, il est procédé au redressement d'une erreur matérielle pour aligner la formulation de ce point à son pendant à l'article 4.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition formelle, de supprimer, à l'endroit du paragraphe 2 de l'article sous rubrique, le terme « maximal » et de compléter ledit paragraphe par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Ensuite, en ce qui concerne le paragraphe 3, point 2°, le Conseil d'Etat renvoie aux observations et à l'opposition formelle formulées à l'égard de l'article 4, paragraphe 4, point 2°, concernant l'emploi des termes « caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ».

Le libellé du paragraphe 3 fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Dans un souci de garantir la cohérence terminologique par rapport au texte sous rubrique et en suivant son raisonnement à l'endroit de l'amendement 1er qui vise l'article 4 du texte de loi, la commission parlementaire décide d'amender le point 2° sous rubrique.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 6 initial

Cet article a trait au prix du logement destiné à la vente abordable et à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié à deux endroits par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 :

– Quant à la modification de l'alinéa 1er, il s'agit d'une adaptation de la terminologie, le ministre est informé des prix de vente préalablement à la mise en vente des logements.
– L'alinéa 3 est complété en y introduisant une sanction pour le cas de non-respect d'indication dans l'acte authentique des éléments relatifs à la participation financière.

Article 7 initial

Cet article fixe les conditions socio-économiques applicables que l'acquéreur éligible doit remplir pour pouvoir profiter d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Le paragraphe 1er prévoit les conditions que l'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré doit remplir.

Le paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 :

– Les modifications visent à éviter tout doute que l'acquéreur est à considérer comme faisant partie de sa communauté domestique.
– En outre, il est précisé que le certificat d'éligibilité renseigne la composition de la communauté domestique au jour de son émission (et non au jour de sa demande). La validité du certificat d'éligibilité est contrôlée par le promoteur public tant au moment de la signature du compromis que de la signature de l'acte authentique.
– De même, un nouvel alinéa 4 est intégré qui précise que l'acquéreur éligible peut être une ou plusieurs personnes physiques, c'est-à-dire que plusieurs personnes physiques ensemble peuvent constituer l'acquéreur éligible et acheter ensemble un logement.
– A l'alinéa 5 nouveau, le mot « abordable » est supprimé pour alléger la formulation et éviter des confusions.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat remarque que le paragraphe 1er, alinéa 5, première phrase, n'est pas en phase avec le paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°, en ce qu'il ne précise pas que le non-respect des conditions prévues à l'alinéa 1er, point 2°, s'apprécie seulement neuf mois après la remise des clés du logement. Au vu de cette incohérence qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter l'alinéa 5, première phrase en ce sens.

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 2

Le paragraphe 2 prévoit que la personne intéressée doit présenter au promoteur public un certificat d'éligibilité lui délivré par le ministre sur demande.

Le paragraphe sous rubrique fut complété par voie d'en amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023. Le libellé amendé apporte une précision nécessaire due au fait que les acquéreurs d'un logement abordable ne seront plus bénéficiaires d'aides individuelles, contrairement au régime en place sous la loi de 1979. A titre d'exemple, on peut citer les actes authentiques de vente qui imposent que la revente d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensemble puisse se faire seulement à un bénéficiaire d'aides individuelles. Avec l'entrée en vigueur de la présente loi, il faudra lire que la revente peut seulement se faire à un détenteur d'un certificat d'éligibilité.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de supprimer le terme « maximale » afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre.

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé du paragraphe 2, alinéa 2, dans ce sens.

En outre, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les aides individuelles visées, à savoir la prime d'acquisition et la prime de construction. Finalement, au vu de

l'imprécision de la notion de « formulations similaires », qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande encore sous peine d'opposition formelle soit de faire abstraction de cette formulation, soit de préciser les « formulations similaires » visées.

Le libellé du paragraphe 2, alinéa 3, fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de préciser les aides individuelles visées par l'alinéa sous rubrique.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 8 initial

Cet article porte sur la concession des terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose. En effet, les acquéreurs acquièrent la pleine propriété des logements et deviennent emphytéotes du terrain, respectivement de la quote-part terrain, sur lequel le logement se trouve. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat recommande, dans un souci d'une meilleure lisibilité de compléter l'alinéa 1er, en ce sens que le promoteur public concède sous forme d'emphytéose le terrain « ou la quote-part terrain » sur lequel le logement est construit pour être en phase d'un point de vue terminologique avec l'alinéa 2.

Toujours dans un souci d'une meilleure lisibilité, le Conseil d'État recommande de fusionner l'alinéa 2 avec l'alinéa dernier.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Quant à l'alinéa 3 qui prévoit qu'« en cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit », le Conseil d'Etat note que le Code civil règle la matière des successions. C'est la raison pour laquelle il demande d'omettre l'alinéa 3 pour être superfétatoire.

La commission parlementaire ne suit pas l'observation de la Haute Corporation, car elle estime utile, notamment pour les acquéreurs de logements, de rappeler cette règle relevant du droit des successions dans le contexte particulier de la vente abordable et de la vente à coût modéré.

Le Conseil d'État s'oppose formellement au libellé de l'alinéa 5 qui dispose qu'« [u]n règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements. », sachant que la matière traitée en l'espèce relève d'une matière réservée à la loi. Il donne à considérer qu'une solution pourrait consister en prévoyant le cadre relatif à la détermination de ces modalités de fixation au niveau de la loi tout en reléguant les éléments moins essentiels au pouvoir réglementaire du Grand-Duc.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

– Le libellé de l'alinéa 2 initial est repris en tant qu'alinéa 4 nouveau, tout en étendant les ayants droit des acquéreurs des logements, de preneurs de terrain ou d'une quote-part terrain.
– De même, il est précisé que la redevance d'emphytéose est fixée sur une base annuelle.
– Afin de faire droit à l'opposition formelle émise par la Haute Corporation, il est inséré un nouvel alinéa 5 qui vise à préciser le cadre légal des redevances d'emphytéose. La formulation faisant référence à la taille, la situation géographique, l'aménagement et la typologie du terrain est rédigée de manière analogue à celle de l'article 15 relatif aux emplacements de stationnement de voiture.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 9 initial

Cet article porte sur le droit de rachat du promoteur public des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayants droit. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat relève que l'article sous avis emploie indistinctement les termes « acquéreurs successifs ou leurs ayants-droit », « acquéreurs », « personnes occupant

le logement faisant l'objet du rachat », « acquéreur » et « propriétaire du logement ». Dans un souci de cohérence interne, le Conseil d'État recommande aux auteurs d'harmoniser la terminologie employée.

Concernant la terminologie employée, la commission parlementaire estime utile de refléter la terminologie utilisée en pratique par les promoteurs publics.

De même, le Conseil d'État tient à relever que la mise en place d'un droit de rachat constitue une entrave à la libre disposition de ses biens par le propriétaire. Il est rappelé à cet égard qu'une ingérence dans le droit de propriété doit « présente[r] une certaine qualité, celle d'être compatible avec la prééminence du droit et d'offrir des garanties contre l'arbitraire ». Le principe de légalité présuppose également l'existence de normes de droit interne suffisamment accessibles, précises et prévisibles dans leur application. Au vu de l'imprécision du cadre légal découlant de l'absence de critères clairs encadrant le droit de rachat du promoteur public, le Conseil d'État s'oppose formellement à la disposition sous examen qui est source d'insécurité juridique.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023.

En ce qui concerne le libellé amendé de l'alinéa 1er, la commission parlementaire rappelle que le droit de rachat est prévu pour assurer que les logements abordables restent affectés à l'abordabilité au fil des cessions, ce qui justifie l'ingérence dans le droit de propriété.

Toutefois, il importe d'offrir des garanties contre l'arbitraire et de prévoir un cadre légal qui se base sur des critères clairs et prévisibles. Ainsi, le libellé amendé prévoit que le promoteur public doit donc exercer le droit de rachat, ce qui est souligné par l'emploi du verbe « exercer ».

Le propriétaire du logement informe le promoteur public de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception. Ensuite, le promoteur public prend la décision d'exercer son droit de rachat ou de se faire substituer par un autre promoteur public, selon les règles procédurales (essentiellement la procédure administrative non contentieuse) qu'il doit communément suivre lors de ses prises de décision, de sorte qu'il serait superfétatoire de prévoir un régime distinct.

Quant au libellé amendé de l'alinéa 4, afin de garantir l'accessibilité, la précision et la prévisibilité des normes de droit interne, le principe du droit de rachat et la méthode de détermination du prix de rachat qui figurent dans la loi sont rappelés dans les actes authentiques pour y rendre particulièrement attentifs les acquéreurs.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 10

Cet article porte sur l'obligation d'occupation des acquéreurs d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré. En cas de violation de cette obligation, le promoteur public bénéficie d'un droit de résolution de l'intégralité de l'acte ayant comporté la vente du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que l'alinéa 2 permet au promoteur public de dispenser les acquéreurs voire les ayants droit de l'obligation d'occupation prévue à l'alinéa 1er. Toutefois, la Haute Corporation se demande si cette décision ne devrait pas plutôt revenir au ministre.

La commission parlementaire décide de ne pas modifier le libellé de l'alinéa 2, elle constate que le promoteur public est en contact avec les acquéreurs. Etant donné qu'il leur a vendu le logement, il connaît leur situation personnelle. Cette façon de procéder correspond d'ailleurs à la pratique actuelle.

En ce qui concerne l'alinéa 3 qui prévoit que « si après l'acte authentique de vente, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente », le Conseil d'État se doit de relever que cette disposition est à adapter, alors qu'il faut laisser à l'acquéreur suffisamment de temps après la signature de l'acte authentique de vente pour lui permettre d'occuper le bien acquis, cela d'autant plus en cas d'immeuble à construire ou en voie de construction. Le Conseil d'État suggère donc de donner un délai de deux ans, délai qui est également prévu dans le cadre du « Bëllegen Akt ».

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Afin de donner à l'acquéreur suffisamment de temps pour lui permettre d'occuper le bien acquis, la commission parlementaire décide d'introduire le délai de neuf mois après la remise des clés prévu à l'article 7. Le délai de deux ans du « Bëllegen Akt », qui fut proposé par la Haute Corporation, semble trop long pour un logement achevé et habitable.

Article 11

Cet article porte sur la participation financière de l'État pour la réalisation de logements destinés à la location abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Les participations financières aux logements destinés à la location abordable visent tous les promoteurs sociaux.

Le paragraphe 1er fut modifié à plusieurs endroits par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023. Ainsi, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire et il est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

Paragraphe 2

Ce paragraphe détermine le taux maximal de la participation financière de l'État à accorder au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la location abordable. Il n'est pas prévu d'augmenter ce taux afin de préserver une certaine responsabilisation de promoteur social pour le développement efficace et économe des logements.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat envoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition formelle, de supprimer aux paragraphes 2, 3 et 4, alinéa 1er, le terme « maximal » et de compléter le paragraphe 2 par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires » et d'insérer aux paragraphes 3 et 4, alinéa 1er, les termes « et sous réserve des crédits budgétaires » après respectivement les termes « logements innovateurs » et « changement climatique ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 3

Ce paragraphe détermine le taux maximal de la participation financière de l'État pour la réalisation de logements innovateurs. Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

En amendant ce paragraphe par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire.

Paragraphe 4

Ce paragraphe détermine le taux maximal pour la réalisation de logements résilients au changement climatique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que le pouvoir d'appréciation du ministre quant au caractère résilient au changement climatique des logements destinés à la location abordable n'est encadré par aucun critère et demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter le paragraphe 4, alinéa 2, par une disposition qui détermine la notion de « caractère résilient » en s'inspirant de la définition figurant à l'article 4, paragraphe 3, alinéa 2, deuxième phrase.

Le libellé de l'alinéa 2 du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. La commission parlementaire a fait siennes les observations du Conseil d'État et elle a décidé de reprendre la définition figurant à l'article 4, paragraphe 3, alinéa 2, deuxième phrase. L'amendement définit la notion de « caractère résilient » et encadre le pouvoir d'appréciation du ministre.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit les conditions auxquelles les logements destinés à la location abordable doivent répondre.

Le libellé de ce paragraphe fut aussi amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril en y prévoyant que le Fonds du Logement en sa qualité de plus grand bailleur social au niveau national devient bailleur social « par défaut », si un promoteur social ne trouve pas de bailleur social. La formulation est précisée pour faire ressortir clairement que le ministre peut, sur demande du promoteur social, nommer un autre un bailleur social « par défaut » que le Fonds du Logement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat renvoie aux observations formulées à l'endroit de l'article 4, paragraphe 4, point 2° en ce qui concerne le paragraphe 5, alinéa 1er, point 2°, qui prévoit que les logements doivent répondre aux « conditions de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ».

Par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023, le libellé du paragraphe 5, alinéa 1er, point 2°, est modifié de façon analogue aux amendements parlementaires qui visent les articles 4 et 5.

Article 12

Cet article concerne la réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article 12 est entièrement amendé par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 pour faire ressortir les différentes catégories de logements abordables destinés à la location, à savoir les logements tous publics et les logements dédiés. Ces derniers sont encore répartis en sous-catégories.

Le système distingue entre les catégories de logements suivantes :

1. Logements tous publics

   Ce sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés ». Ces logements sont destinés à tout type de public respectant les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable.

2. Logements dédiés

   Il s'agit de logements dédiés à des populations spécifiques qui peuvent par exemple se distinguer par le fait que le bailleur social propose un accompagnement spécifique ou par leur équipement et qui sont de ce fait destinés à une population à besoins spécifiques. Il s'agit également de logements mis en œuvre par des promoteurs sociaux « spécifiques » (comme les sociétés coopératives ou les sociétés « patronales » créant des logements dédiés aux salariés).

   Sont distingués les logements dédiés suivants :

1° Les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° Les logements dédiés aux étudiants ;

3° Les logements avec accompagnement social rapproché par le bailleur social ;

4° Les logements dédiés aux jeunes ;

5° Les logements dédiés aux personnes 60+ ;

6° Les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;

7° Les Logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

8° Les logements dédiés dits de réserve.

Un logement d'une de ces catégories peut en outre se distinguer par le fait qu'il répond par son aménagement aux besoins spécifiques de personnes ayant des limitations physiques, sensorielles, mentales ou psychiques.

Si tel est le cas, le logement doit également être attribué en priorité à une communauté domestique dont au moins un membre peut prétendre à cet équipement spécifique. Cette condition d'attribution se joint aux autres qui peuvent exister pour le logement en attribution.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat constate que les « logements tous publics » ne sont toutefois pas définis à l'article sous rubrique. Le défaut d'une telle définition étant source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'insérer entre les para-

graphes 1er et 2 actuels un nouveau paragraphe 2 qui dispose ce qui suit : « (2) Les « logements tous publics » sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés » ».

Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter le point 6° en y précisant que le point 6° vise les seules sociétés coopératives qui agissent en tant que promoteur social.

En outre, le Conseil d'État s'interroge sur les raisons qui justifieraient un traitement différent des membres d'une société coopérative par rapport aux personnes qui relèvent des conditions d'attribution relatives aux logements tous publics et estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 10bis de la Constitution. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité, le Conseil d'Etat recommande d'intégrer l'article 12 à l'article 11 en tant qu'alinéa 2 du paragraphe 1er.

Concernant l'intégration de l'article 12 dans l'article 11, la commission parlementaire estime que vu l'importance de ces concepts des « logements tous publics » et des « logements dédiés », un article à part doit leur être consacré.

En ce qui concerne le paragraphe 3, alinéa 1er, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition formelle, de supprimer le terme « maximal » et de compléter ledit paragraphe par les termes « sous réserve des crédits budgétaires ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait sienne la remarque émise par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

En regard au paragraphe 3, alinéa 2, qui prévoit que les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et aux personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ne tombent pas sous les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, le Conseil d'État considère que cette manière de procéder se heurte au principe de l'égalité devant la loi tel qu'inscrit à la Constitution. Il doit, par conséquent, s'opposer formellement au paragraphe 3, alinéa 2.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié encore une fois à plusieurs endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

– La commission ayant repris la proposition du Conseil d'État d'insérer un paragraphe 2 nouveau entre les paragraphes 1 et 2 initiaux, les paragraphes 2 et 3 initiaux sont renumérotés en tant que paragraphes 3 et 4 nouveaux.
– Au paragraphe 3 nouveau, la commission parlementaire décide de compléter le libellé du point 6° afin de répondre à l'opposition formelle du Conseil d'État. En spécifiant que sont seulement visées les sociétés coopératives qui agissent en tant que promoteur social, l'amendement sous rubrique permet d'assurer la sécurité juridique.

  La société coopérative permet la réalisation en commun de logements destinés à la location abordable. La sous-catégorie des logements dédiés aux membres d'une société coopérative qui agit comme promoteur social est justifiée, adéquate et proportionnée, comme l'État vise à encourager l'initiative de la création de logements destinés à la location abordable via ces sociétés coopératives.

  L'intuitu personae entre les membres de ces sociétés est particulièrement prononcée. Il est relevé que les membres de ces sociétés coopératives doivent répondre aux critères d'éligibilité d'un logement destiné à la location abordable.
– Concernant le paragraphe 4 nouveau, alinéa 2, la commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation. C'est la raison pour laquelle elle décide de supprimer ledit alinéa.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 13

Cet article porte sur la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Le paragraphe sous rubrique prévoit qu'outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social peut percevoir sur demande au ministre une compensation de service public.

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 dans l'objectif de supprimer le verbe pouvoir afin d'éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire.

En outre, dans l'expression « capital propre », l'adjectif « propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de compléter l'alinéa 2 par une disposition prévoyant que le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

Le paragraphe 1er, alinéa 2, fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de faire droit au Conseil d'Etat. Ainsi, le libellé amendé prévoit que le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que la couverture des frais de gestion est plafonnée.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat estime qu'il convient de remplacer le terme « audit » par le terme « analyse ».

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023.

– Le terme « bailleurs » est remplacé par celui de « promoteurs » afin de redresser une erreur matérielle.
– En outre, il est précisé qu'un règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction de la catégorie des logements.
– Le paragraphe 2 fut aussi complété par l'insertion d'un dernier alinéa libellé qui prévoit que les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation.

Paragraphe 3

Le paragraphe prévoit que le capital propre investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements.

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, par lequel l'adjectif « propre » dans l'expression « capital propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.

Paragraphe 4

Le paragraphe a trait au taux de la rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé.

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, par lequel l'adjectif « propre » dans l'expression « capital propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.

Paragraphe 5

Le paragraphe prévoit que le montant de la rémunération du capital propre investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital propre investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, que les termes « peut, sur demande du promoteur social, être échelonnée » soient remplacés par les termes « est, sur demande du promoteur social, échelonnée ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

– Dans l'expression « capital propre », l'adjectif « propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.
– A l'alinéa 1er, les termes « reste d'application pendant 20 ans. Il » sont supprimés.
– Les deux derniers alinéas sont supprimés et remplacés par un nouveau et dernier alinéa qui vise à introduire une flexibilité au niveau de la liquidation de la rémunération du capital investi afin qu'il puisse être tenu compte des contraintes financières des promoteurs sociaux devant rembourser un prêt bancaire.

Paragraphe 6

Le paragraphe prévoit que tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État.

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de préciser expressément que les remboursements à la trésorerie de l'État se font via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Nouveau Paragraphe 7

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, il fut introduit un nouveau paragraphe 7 qui prévoit le régime de la compensation de service public applicable aux logements bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et balançant vers le régime de la présente loi.

Article 14

L'article détermine les coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Le paragraphe prévoit que les coûts éligibles à une participation financière sont regroupés en cinq catégories.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril afin d'adapter la terminologie utilisée au reste du texte de loi.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat estime que la condition de « la complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social » doit davantage être précisée pour écarter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre. S'ajoute à cela que le terme « pouvoir » est également susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre. Au vu des développements formulés aux considérations générales relatifs au pouvoir discrétionnaire du ministre, le Conseil d'État doit dès lors s'opposer formellement à l'égard du paragraphe 2, dernier alinéa. Ces observations ainsi que l'opposition formelle formulée ci-avant valent également pour le paragraphe 3, alinéas 1er, point 3°, et 2, le paragraphe 5, alinéa 1er, point 1°, alinéa 3, et le paragraphe 6, alinéa 2.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Au paragraphe 2, alinéa 5, la commission parlementaire a décidé de supprimer le terme « peut » qui est susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre.

De même, la commission parlementaire vise à donner davantage de précisions quant à la condition de « la complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social » pour écarter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain non viabilisé et à la viabilisation ordinaire.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat formule, à l'endroit de l'analyse du paragraphe 2 de l'article 14 une opposition formelle qui vise le libellé du paragraphe sous rubrique.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

– En ce qui concerne le paragraphe 3, alinéa 1er, point 1°, les modifications proposées sont en phase avec les dispositions prévues par le point 3° du même paragraphe et reprennent également les précisions y prévues. En outre, elles prennent en compte les observations émises par le Conseil d'Etat auxquelles la commission parlementaire a répondu au paragraphe 2, alinéa 5.
– Le libellé amendé fait également droit à l'observation émise par la Haute Corporation quant à l'alinéa 3 du paragraphe sous rubrique.
– Concernant le paragraphe 3, alinéa 1er, point 3°, il est renvoyé au commentaire du paragraphe 2, alinéa 5.
– Le paragraphe 3, alinéa 2, est supprimé afin d'être en ligne avec les modifications effectuées au libellé du paragraphe 3, alinéa 1er, points 1° et 3.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain viabilisé.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit le régime applicable à la construction.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat formule, à l'endroit de l'analyse du paragraphe 2 de l'article 14 une opposition formelle qui vise le libellé du paragraphe sous rubrique.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

– En ce qui concerne le paragraphe 5, point 1°, alinéa 1er, l'amendement proposé vise à redresser une erreur matérielle.
– Quant au paragraphe 5, point 1°, alinéa 3, il est renvoyé aux modifications qui visent le paragraphe 2, alinéa 5.

Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit le régime applicable à la rénovation et des remises en état de logements existants.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, dans un souci de cohérence interne du texte, de remplacer les termes « logements locatifs abordables » par ceux de « logements destinés à la location abordable ».

En outre, le Conseil d'Etat formule, à l'endroit de l'analyse du paragraphe 2 de l'article 14 une opposition formelle qui vise le libellé du paragraphe sous rubrique.

Le libellé du paragraphe 6, alinéa 2, fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin d'être en ligne avec le libellé amendé du paragraphe 2, alinéa 5.

Paragraphe 7

Ce paragraphe dispose que les montants en euros indiqués dans cet article sont des montants plafonds nets.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en remplaçant entièrement le libellé de l'alinéa initial afin de préciser davantage le cadrage du règlement grand-ducal visé.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat s'interroge sur la nécessité de renvoyer à un règlement grand-ducal pour la précision des « méthodes d'évaluation ».

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever ses oppositions formelles formulées à l'égard du libellé de l'article sous rubrique.

Article 15

Cet article règle les emplacements de stationnement de voiture. Conformément à l'alinéa 1er de cet article, les emplacements liés à un logement destiné à la location abordable peuvent seulement être mis en location. Ceci vaut même si le locataire de l'emplacement n'est pas locataire d'un logement afférent. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut presque entièrement amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

– L'ancien alinéa 2 est supprimé et il est inséré un nouvel alinéa 2 qui précise qu'un emplacement ne peut être cédé qu'ensemble avec le logement auquel il est rattaché.
– Un nouvel alinéa 3 prévoit que les locataires des logements abordables sont privilégiés par rapport aux locataires qui louent seulement un emplacement.
– Par le nouvel alinéa 4, le cadrage de la fixation des loyers est précisé davantage.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat recommande de prévoir dans une phrase explicitement que les montants visés sont indexés et varient en fonction de l'évolution de l'échelle mobile des salaires.

Afin de faire droit à cette observation du Conseil d'État, le libellé de l'article 15, alinéa 4, deuxième phrase, fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de prévoir que le loyer mensuel d'un emplacement est indexé et ne peut dépasser 200 euros à la valeur 855,62 d'application de l'échelle mobile des salaires

Article 16

Cette disposition vise à adapter le paiement des participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable aux besoins de liquidités du promoteur social qui selon la volonté du propriétaire du terrain peut être amené à devoir payer une redevance unique ou des tranches de redevances annuelles. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de supprimer l'article sous rubrique sachant qu'il reprend une évidence.

Après s'être informée des expériences acquises dans la pratique, la commission parlementaire estime qu'il est utile de rappeler la forme de la participation (unique ou annuelle) dans le texte de loi.

Nouvel article 17

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, un nouvel article 17 fut introduit au texte de loi. Cet article prévoit la possibilité pour l'Etat de rémunérer entièrement – dans le respect des plafonds du cahier des charges – l'apport d'un terrain pour lequel le promoteur social dispose de droits réels sous forme d'une emphytéose d'une durée d'au moins 50 ans.

Ceci permettra de tenir compte de terrains en possession d'acteurs qui ne sont pas éligibles au régime des aides à la pierre, mais qui pourront apporter ce terrain à un projet de logement abordable locatif via une emphytéose. En ce qui concerne le détail des étapes d'une telle collaboration, il est renvoyé au document parlementaire 7937/09.

L'article 18 initial du projet de loi est partant à supprimer.

Article 18 initial (article supprimé)

Cet article visait à régler la collaboration entre promoteurs sociaux. Au vu des développements sous le nouvel article 17, l'article sous rubrique est supprimé.

Article 18 nouveau (article 17 initial)

Cet article porte sur les participations financières pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'article sous rubrique fut entièrement reformulé. Ainsi, le verbe pouvoir est supprimé et les logements destinés à la vente à coût modéré sont désormais également visés par les participations financières pour le préfinancement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de compléter cet article afin de préciser par qui cette participation financière est accordée.

En outre, il demande d'omettre le terme « maximal » pour être dépourvu de plus-value normative au vu de l'emploi des termes « sous réserve des crédits budgétaires ».

En ce qui concerne l'omission du terme « maximal », la commission parlementaire décide de maintenir le terme « maximal », car il permet de mieux refléter la logique de la participation financière pour les charges d'intérêt des promoteurs publics.

Le libellé amendé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin d'y préciser que la participation financière est accordée par le ministre.

Article 19

Cet article a trait à la procédure de demande du promoteur social en vue de l'obtention d'une participation financière de l'État. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que les promoteurs doivent introduire leur demande de participation financière moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de prévoir des critères permettant d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre ainsi que la durée de la prorogation du délai de forclusion, en omettant le terme « pouvoir ».

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin d'y prévoir que, dans l'intérêt de la bonne gestion des deniers publics notamment, toute demande de participation financière doit être faite dans un délai de deux ans. Il s'agit des participations financières pour les honoraires et les travaux au sens large.

Seules les demandes de participation financière pour un terrain ne sont pas soumises à ce délai de deux ans pour éviter d'exclure les terrains qui sont depuis longtemps dans le patrimoine du promoteur social.

La possibilité du ministre de proroger ce délai est supprimée afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire du ministre.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit les informations que la demande de participation financière doit au moins contenir.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat se demande ce que les auteurs du texte entendent par les termes « le cas échéant spécifique » et si ces termes ne sont pas à supprimer pour être superfétatoires.

La commission parlementaire note que cette disposition impose aux promoteurs sociaux de signaler la destination spécifique, si tel est le cas.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Quant à l'interrogation émise par le Conseil d'Etat dans son avis du 26 mai 2023, relative au libellé de ce paragraphe, la commission parlementaire note que la formulation choisie vise à rendre les promoteurs sociaux conscients de l'échange avec les administrations fiscales et sociales. Toutes les formes de soustraction aux charges fiscales et sociales sont visées.

Nouveau paragraphe 4

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut introduit par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023. Dans l'intérêt de la bonne et efficace administration, les demandes de participation financière ne peuvent être introduites qu'à partir du seuil introduit par cet amendement. Le cas échéant, les promoteurs sociaux devront ainsi regrouper des factures avant d'introduire une demande.

Quant aux missions du promoteur social, mentionnées au paragraphe 2, point 1°, de cet article, elles comprennent tant ses missions en vertu de son objet social que ses missions spécifiques par rapport au projet de logements en cause.

Article 20

Cet article porte sur la procédure d'octroi d'une participation financière prévue par le projet de loi. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que lors de l'examen des demandes de participations financières, le ministre instruit le dossier en fonction des conditions prévues à l'article 14.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin d'y préciser, dans la logique des amendements gouvernementaux précédents, que les participations financières peuvent seulement être accordées sous réserve des crédits budgétaires suffisants.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat s'oppose formellement au paragraphe 1er dans la mesure où l'octroi d'une participation financière en fonction des « orientations en matière de politique du logement arrêtées par le Gouvernement » confère un pouvoir d'appréciation sans limite au ministre.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. La référence à la politique du logement du gouvernement est supprimée pour remédier au problème du pouvoir d'appréciation sans limite du ministre. En effet, l'octroi d'une participation financière en fonction des « orientations en matière de politique du logement arrêtées par le Gouvernement » aurait conféré un pouvoir d'appréciation sans limite au ministre. Toutefois, le régime d'aides instauré par le projet de loi sous rubrique relève des matières réservées à la loi en vertu de la Constitution.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 2

Ce paragraphe dispose qu'une commission consultative donne un avis au ministre avant l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat constate que l'article sous examen est muet quant à une telle décision par le ministre de la demande de participation financière présentée par le promoteur social. Or, il est évident qu'une telle décision ayant pour conséquence la non-conclusion d'une convention soit inscrite dans le texte de loi, ne serait-ce que pour permettre à l'administré d'en saisir le tribunal administratif. Partant, le Conseil d'État demande que la disposition sous examen soit amendée en ce sens.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de mettre en évidence que le ministre prend la décision relative à l'octroi d'une participation financière. Il est inhérent au terme « décision » que celle-ci peut être positive ou négative.

Paragraphe 3

Ce paragraphe 3 prévoit que la commission peut s'entourer de tous renseignements utiles concernant le projet ou le promoteur social, entendre le promoteur social en ses explications, requérir, le cas échéant, des études, des expertises et la présentation d'un plan d'affaires ou de pièces équivalentes et se faire assister par des experts.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit qu'en cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA

et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi des participations financières au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental, supprimant ainsi la dernière phrase du paragraphe, en date du 6 avril 2023.

Article 21

Cet article porte sur la conclusion d'une convention entre l'État et le promoteur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

– En amendant l'alinéa 1er, il est ajouté que les conventions relatives aux aides à la pierre entre le promoteur social et l'Etat sont conclues dans la limite des crédits budgétaires suffisants pour souligner que les aides à la pierre ne peuvent être accordées que sous réserve que le ministre dispose du budget suffisant.
– En amendant l'alinéa 2, les mentions obligatoires des conventions sont encore précisées. Quant au principe de la convention avec le promoteur social, elle ne peut être signée qu'après la prise de décision administrative individuelle par le ministre relative à l'octroi des aides à la pierre, conformément à l'article 20, paragraphe 2, alinéa 1er.

  Le promoteur social a le choix de demander ou non les aides à la pierre pour un projet de logements qu'il peut librement concevoir à condition qu'il réponde au cahier des charges applicable aux logements abordables. Le promoteur social peut encore choisir son bailleur social agréé.

  La convention ne peut que décliner les dispositions de la loi au projet concret bénéficiant des aides à la pierre.

  La durée de la convention est fixée compte tenu de la hauteur des participations financières de l'Etat. En effet, au regard du fait que l'Etat contribue à raison de 75% aux coûts de réalisation d'un projet de logements, ainsi que par le biais de la compensation de service public pour le reste, la durée de 40 ans est considérée comme étant une durée minimale justifiée.

  Économiquement, ceci se justifie par la durée d'amortissement des coûts du logement et par le différentiel du loyer abordable par rapport au loyer « normal » du marché.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat propose de compléter l'article sous examen par une disposition qui prévoit que les contestations découlant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif. Cette approche permettra de charger la même juridiction de la décision de refus de la demande de participation financière et des contestations découlant de la convention.

Le libellé de l'article sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en y insérant un nouvel alinéa 3. Ainsi, la commission parlementaire fait siennes les observations du Conseil d'Etat et complète l'article sous rubrique par une disposition qui prévoit que les contestations découlant de la convention conclue entre le promoteur social et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

Article 22

Cet article porte sur la durée de la convention avec le promoteur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut presque entièrement modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

– Ainsi, l'intitulé de l'article est modifié pour qu'il corresponde mieux au contenu de l'article.
– L'article fait aussi l^'objet d'une restructuration et d'une subdivision de l'article en paragraphes.
– En outre, il est précisé que la réévaluation se fait sur demande du promoteur public.
– L'article est aussi scindé en deux paragraphes pour éviter des confusions entre la durée d'affectation des logements d'un promoteur public et ceux d'un promoteur sans but de lucre.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que les durées prévues aux paragraphes 1er, alinéa 1er, et 2, alinéa 1er, doivent être respectées « sauf dispense accordée par le ministre ». Le Conseil d'État constate que ces dispenses ne sont encadrées d'aucun critère et renvoie aux observations

formulées aux considérations générales à l'égard du pouvoir discrétionnaire du ministre dans une matière réservée à la loi pour s'opposer formellement aux dispositions précitées.

Cette même observation vaut pour le paragraphe 1er, alinéa 2, qui prévoit qu'après dix ans après la signature de la convention, et après demande dûment motivée et approuvée par le ministre, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable et affecter à la location abordable un logement destiné initialement à la vente abordable. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit également s'opposer formellement au paragraphe 1er, alinéa 2.

Le Conseil d'État s'interroge encore sur le sort des locataires qui habitent dans le logement en cas de dispense accordée par le ministre.

Le libellé amendé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023.

Quant au paragraphe 1er, la commission parlementaire supprime d'un côté la possibilité d'une dispense ministérielle afin de répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'État relative au pouvoir discrétionnaire du ministre.

De l'autre côté, pour assurer la bonne affectation des deniers publics, la commission parlementaire décide d'augmenter le délai pour changer l'affectation d'un logement abordable destiné initialement à la location, en affectant celui-ci à la vente abordable, de dix à vingt ans. Cependant, un délai de dix ans est prévu pour le logement acquis par le locataire qui a occupé ce logement pendant dix ans au moins avant l'acquisition. Cette mesure permet aux locataires des logements abordables de devenir propriétaires, de continuer à vivre dans leur environnement social habituel et de créer une mixité sociale à long terme, ce qui est le but recherché.

Au regard du paragraphe 2, alinéa 1er, la commission parlementaire décide, à l'instar de ses réflexions visant le paragraphe 1er, de supprimer les termes « sauf dispense accordée par le ministre ».

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever ses oppositions formelles formulées à l'égard du libellé de cet article.

Article 23

Cet article a trait au droit de préemption de l'État ainsi qu'aux restrictions de cession des logements destinés à la location abordable et des terrains accueillants des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, l'alinéa 1er est modifié afin de prévoir expressément les cas du terrain vide de logements dans l'objectif d'éviter tout doute quant à la restriction de cession des logements destinés à la location abordable et du terrain sur lequel ils sont situés.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande d'adapter, à l'endroit de l'alinéa 4, les termes « maintenir l'affectation ».

En ce qui concerne l'alinéa 5, le Conseil d'État se doit de constater que cet alinéa ne prévoit aucune conséquence liée à un défaut de cession par le promoteur social dans le délai prescrit des douze mois. Faute de prévoir les conséquences qui résultent du fait que le promoteur social n'a pas réalisé la cession dans les douze mois de l'accord donné par l'État, le texte de l'alinéa 5 crée une insécurité juridique. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État s'oppose formellement à l'alinéa 5.

Le libellé de l'article sous rubrique fut encore une fois modifié à deux endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

– Quant à l'alinéa 4, la commission parlementaire suit la proposition du Conseil d'État et adapte les termes « maintenir l'affectation » afin de souligner que ce ne sont pas des terrains qui sont affectés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, mais des logements. Cette disposition vise à maintenir la destination au logement abordable pendant toute la durée de la convention initiale, étant donné qu'il s'agit de combattre le fléau de la pénurie de logements abordables et qu'il faut veiller à ce que les participations financières (aides à la pierre) provenant de deniers publics restent affectées à ce but.
– Au regard de l'alinéa 5, il est précisé expressément qu'après douze mois, l'Etat bénéficie à nouveau du droit de préemption dans le cas où la cession n'a pas été réalisée dans ce délai.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'Etat propose de reformuler l'article 23, alinéa 4. De même, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle concernant cet article.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé de l'alinéa 4 en remplaçant son libellé par le libellé proposé par la Haute Corporation.

Article 24

Cet article porte sur le contrôle de la convention par le ministre. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État suggère, dans un souci de meilleure lisibilité, de compléter les termes « personnes chargées du contrôle » par les termes « par le ministre ».

Concernant le dernier alinéa, le Conseil d'État renvoie aux observations formulées à l'égard de l'article 19, paragraphe 3, alinéa 2.

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations émises par la Haute Corporation et modifie le libellé tel que proposé.

Article 25

Cet article règle le versement des participations financières. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphes 1er et 2

Ces paragraphes prévoient que les participations sont liquidées sur base des pièces nécessaires.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat tient à signaler que les termes « dûment justifiés » sont à supprimer pour être sans apport normatif.

La commission parlementaire décide de maintenir les termes « dûment justifiés » pour souligner que les promoteurs sociaux doivent introduire des demandes de versement de participations financières complètes.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que la demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que le paragraphe 3 dispose que le délai de forclusion de deux ans y prévu peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social. S'agissant d'une matière réservée à la loi et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, il convient, sous peine d'opposition formelle, de déterminer dans le projet de loi sous examen des critères permettant d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre ainsi que la durée de la prorogation du délai de forclusion, en omettant le terme « pouvoir ».

Le libellé du paragraphe 3 fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en supprimant la possibilité de proroger le délai par le ministre, afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 4

Ce paragraphe règle la liquidation en soi de la participation financière pour les logements destinés à la vente abordable.

Article 26

Cet article a trait à la perte du bénéfice des participations et à leur remboursement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que le promoteur social perd les participations financières qui lui ont été octroyées si, avant l'expiration d'un délai de quarante ans à partir de l'octroi d'une participation

financière, il aliène un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou s'il ne les affecte pas ou cesse de les affecter aux fins et conditions convenues avec l'État.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat suggère aux auteurs de transformer la dernière phrase du paragraphe 1er en un paragraphe à part qu'il conviendrait alors d'insérer in fine de l'article sous examen.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. La commission décide de suivre la proposition du Conseil d'Etat et transforme la dernière phrase du paragraphe 1er en un paragraphe à part qui est inséré *in fine* de l'article et devient, sous réserve d'une modification d'ordre rédactionnel, le nouveau paragraphe 7.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que les participations financières ne sont pas perdues lorsque l'aliénation, l'abandon ou le changement d'affectation ont été approuvés préalablement par le ministre et sont la conséquence de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023.

En ce qui concerne le paragraphe 2, la commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation et décide de supprimer la notion de « force majeure ». En effet, la notion de « force majeure » implique une imprévisibilité des faits et entraîne dès lors l'impossibilité pour le ministre de donner un accord préalable en ce cas.

En ce qui est du paragraphe 4, l'accord des dispenses est désormais encadré par la présence de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Le libellé amendé reprend les critères insérés à l'article 14.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que les participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclaration que le promoteur social savait inexacte ou incomplète ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la participation financière, à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur, n'en décide autrement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat considère qu'une disposition prévoyant que « [l]es participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclaration[s] que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes » est superfétatoire, étant donné que, pour ce qui est des fonds perçus indûment sur base de déclarations incomplètes ou fausses et en vertu de l'adage *fraus omnia corrumpit*, une décision obtenue par fraude est susceptible d'être révoquée, voire retirée à tout moment, étant donné qu'un avantage obtenu par fraude ne saurait créer des droits, ou acquérir un caractère définitif à l'égard du fraudeur.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 un passage du libellé est supprimé pour éviter un éventuel conflit avec le principe de l'adage « *fraus omnia corrumpit* ».

Paragraphe 4

Ce paragraphe dispose que les participations financières sont perdues.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat remarque que le paragraphe 4 dispose que les participations financières sont perdues sauf dispense accordée par le ministre, sans encadrer cette exception d'un quelconque critère. Ledit paragraphe emploie encore le terme « pouvoir » lorsqu'il prévoit que « les dispenses peuvent être accordées pour un délai de cinq ans, renouvelable ». Au vu des développements qui précèdent, et en renvoyant à ses considérations générales relatives au pouvoir discrétionnaire du ministre, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition sous examen.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. L'accord des dispenses est désormais encadré par la présence de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Le libellé amendé reprend ainsi les critères insérés à l'article 14.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit que la constatation des faits entraînant la perte des participations financières est faite par le ministre sur avis de la commission.

Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit que le promoteur social rembourse le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la perte des participations financières, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Paragraphe 7 nouveau

Il y a lieu de se référer au commentaire sous le paragraphe 1er.

Article 27

Cet article règle le remboursement d'un surplus de recettes. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, la teneur de l'article sous rubrique fut entièrement reformulée pour clarifier le déroulement d'un éventuel remboursement et le fait que le promoteur social peut décider de réinvestir en premier lieu un éventuel surplus dans la création de logements abordables supplémentaires.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023, le libellé amendé reprend d'un côté la reformulation proposée par le Conseil d'Etat dans son avis. De l'autre côté, il est précisé que le remboursement s'effectue via le Fonds spécial pour le logement abordable. Cet ajout est en ligne avec le libellé amendé du paragraphe 7 nouveau de l'article 26.

Article 28

Cet article règle le suivi des participations financières octroyées et prévoyait initialement que la documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant trente ans à partir de la fin de la convention. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de supprimer l'alinéa 2 en ce qu'il est dépourvu de plus-value normative.

Etant donné que le projet de loi met un accent sur l'amélioration des processus grâce aux outils informatiques, la commission parlementaire estime qu'il est cohérent de maintenir cette disposition.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 la durée de la conservation de la documentation fut diminuée à dix ans.

Article 29

Cet article porte sur l'inscription hypothécaire sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées par l'État. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat estime qu'il convient de préciser que les participations financières ne doivent être remboursées que dans le seul cas où le promoteur social est fautif. En effet, tel que l'alinéa 1er est libellé, on pourrait considérer que la restitution des participations financières est due en tout état de cause.

La commission parlementaire note que quand la convention relative aux aides à la pierre entre l'Etat et le promoteur social prend fin, l'inscription hypothécaire n'est plus renouvelée et la question d'un remboursement des participations financières ne se posera plus.

Article 30

Cet article prévoit les missions du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

– A l'alinéa 2, point 2°, il est précisé, pour des raisons d'efficience, qu'une révision n'a pas besoin d'être faite si moins de trois mois sont écoulés depuis que la demande des demandeurs-locataires de devenir candidats-locataires a été admise.
– Il fut inséré un nouvel alinéa 3 qui vise à rendre les visites dans les logements par le bailleur social possible afin de pouvoir exercer convenablement ses missions. Ce droit de visite est désormais expressément prévu pour éviter toutes insécurités relatives à la protection du domicile.
– L'ancien alinéa 3 fut supprimé pour être superfétatoire et susceptible de porter à confusion.

Le bailleur social agréé peut exercer l'activité de syndic de copropriétés en ce qu'il s'agit d'un accessoire du service d'intérêt économique général qu'il assure et que cela lui permet d'améliorer et de compléter son service pour ses locataires.

Le libellé de l'alinéa 2, point 2°, de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. La commission parlementaire décide d'augmenter l'intervalle dans lequel le bailleur social doit effectuer une révision du dossier de 3 à 6 mois. En augmentant l'intervalle, il peut être évité que le calcul de la révision se fasse sur les mêmes informations relatives au revenu, sachant que le revenu n'augmente souvent pas de manière importante tous les trois mois. De même, le libellé amendé évite au bailleur social de devoir effectuer le même calcul que celui fait lors de la demande, si celle-ci a été introduite dans un délai récent.

Article 31

Cet article a trait à l'attribution des logements par le bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Par cet amendement, l'attribution des logements selon les deux modes prévus par la loi, à savoir l'attribution universelle des logements tous publics et l'attribution libre des logements dédiés, est annoncée.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que le bailleur social effectue l'attribution des logements locatifs abordables conformément aux critères et étapes prévus par la présente loi.

Par voie de l'amendement gouvernemental du 6 avril 2023, le libellé initial de l'article fut remplacé par un nouveau libellé. Par la suite, le paragraphe 1er vise l'attribution universelle des logements tous publics.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que paragraphe 1er prévoit que « [le] bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53 nouveau. Si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54 nouveau. » Ladite disposition est inintelligible, alors qu'il est impossible de savoir quelles obligations légales sont visées. Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les obligations légales visées.

Ce libellé amendé fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin d'y énumérer, pour des raisons de sécurité juridique, expressément les obligations légales visées.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Nouveau Paragraphe 2

Par voie de l'amendement gouvernemental, il fut inséré un nouveau paragraphe 2 qui vise l'attribution libre des logements dédiés.

Par conséquent, la référence aux paragraphes est adaptée dans la suite.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat constate que chaque bailleur social doit nommer sa propre commission. Dans un souci de transparence, le Conseil d'État suggère de remplacer les termes « Le bailleur social » par les termes « Chaque bailleur social ».

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 3 nouveau (2 ancien)

Ce paragraphe prévoit que chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

Paragraphe 4 nouveau (3 ancien)

Ce paragraphe prévoit que le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Article 32

Cet article prévoit la gestion et l'accompagnement des locataires. En effet, il énumère les tâches que le bailleur social doit assumer dans la cadre de la gestion des dossiers des locataires. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 33

Cet article prévoit la gestion et l'entretien des logements. En effet, cet article énumère les tâches à assurer par le bailleur social dans le cadre de la gestion et de l'entretien des logements. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 34

Cet article définit les conditions à remplir par le bailleur social en vue de son agrément. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

– Au paragraphe 2, point 1°, le libellé amendé vise à apporter plus de précisions sur la notion de « responsables ». Ainsi, il est explicité qu'il s'agit de responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.
– Au paragraphe 2, point 2°, le libellé amendé vise à préciser qu'en cas d'arrêt de fonctions du responsable visé par l'article 34, celui-ci doit être remplacé par une personne remplissant la qualification professionnelle requise.
– Au paragraphe 2, point 3°, le libellé amendé 3 clarifie la répartition des compétences en ce qu'il précise que la qualification professionnelle visée au point 1° lettres a) à c) peut être répartie entre plusieurs personnes.
– L'article est encore complété par un paragraphe 3 dont le libellé donne une certaine flexibilité au bailleur social d'une petite taille et vise à tenir compte de l'engagement personnel des administrateurs de ces bailleurs sociaux. Il s'agit dans la pratique de bailleurs sociaux qui lancent des projets pilotes ou qui encadrent leurs locataires de manière particulièrement spécifique, ce qui explique la faible envergure de leur parc de logements.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat renvoie à ses observations formulées aux considérations générales pour demander aux auteurs, sous peine d'opposition formelle, de faire abstraction du verbe « pouvoir » et d'écrire « Le bailleur social est agréé s'il remplit les conditions suivantes : ».

En outre, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 2, point 1°, au vu d'une incohérence du libellé, qui est source d'insécurité juridique.

Le Conseil d'État tient aussi à signaler que le paragraphe 2, point 5°, n'est pas suffisamment précis en ce qu'il exige « des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure appropriés et du personnel qualifié en nombre suffisant ». En effet, la disposition sous revue ne fournit aucune précision par rapport à ce qu'il faut entendre par « appropriée » et « en nombre suffisant ». Face à cette imprécision, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de faire abstraction des termes « appropriés » et « en nombre suffisant ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

En ce qui concerne le paragraphe 3, le Conseil d'État signale que les termes « ou de son équivalent » sont entachés d'imprécision. Partant, au vu de cette imprécision, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, soit de faire abstraction de ces termes, soit d'y apporter des précisions.

Le libellé de l'article sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

– Concernant le paragraphe 2, point 1°, le libelle amendé précise qu'au moins un membre du personnel doit disposer de la qualification professionnelle requise. De cette manière, le nouveau libellé enlève toute source d'incohérence.
– Au niveau du paragraphe 2, point 3° nouveau, la commission parlementaire fait siennes les observations émises par le Conseil d'Etat lors de l'examen de l'article 35 et elle prévoit que l'honorabilité est une des conditions d'attribution de l'agrément du bailleur social.
– Suite à l'insertion d'un point 3° nouveau, les points 3° à 6° initiaux sont renumérotés en tant que points 4° à 7° nouveaux.
– Quant au paragraphe 3, les termes « conseil d'administration ou son équivalent » sont remplacés par ceux d'« organe décisionnel » afin d'éviter toute insécurité juridique. L'organe décisionnel ne doit pas forcément être un conseil d'administration, le cas échéant lorsqu'une commune agit en tant que bailleur social, le conseil communal peut par exemple constituer l'organe décisionnel.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Par ailleurs, la Haute Corporation note que l'article 34, paragraphe 2, point 3°, dans sa teneur amendée, ne coïncide pas avec le libellé du texte coordonné et elle fait remarquer qu'elle a une nette préférence pour le libellé du texte coordonné.

La commission parlementaire constate qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le libellé de l'amendement et décide de retenir le libellé du texte coordonné.

De même, elle décide de faire siennes les remarques du Conseil d'Etat relatives à l'article 35 et de compléter le libellé sous rubrique dans ce sens.

Article 35

Cet article porte sur l'honorabilité professionnelle du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat signale que le texte dépasse la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social.

De ce qui précède, le Conseil d'État conclut que l'alinéa 1er est contraire au principe de minimisation des données prévu à l'article 5, paragraphe 1er, lettre c), du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), ci-après « RGPD ».

Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 1er de l'article sous examen.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Le libellé amendé vise à répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat en prévoyant que la communication des informations se limite aux informations et éléments affectant l'honorabilité professionnelle dans les conditions prévues au chapitre 3 de la loi en projet. De cette manière, il est assuré que le texte ne dépasse pas la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social et est en conformité avec le règlement général sur la protection des données (ci-après « RGPD ») et la Constitution.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

En outre, la Haute Corporation propose de compléter, à l'endroit de l'article 35, alinéa 1er, le terme « responsables » par les termes « visés à l'article 34, paragraphe 2, point 1° ».

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Article 36

Cet article a trait à la demande d'agrément du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que la demande d'agrément est adressée au ministre.

Paragraphe 2

Ce paragraphe distingue entre les demandeurs de droit privé et les demandeurs de droit public.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le libellé amendé vise à donner suite à la demande des acteurs du terrain et notamment des communes, selon lesquels l'agrément ne devrait pas être lié à des personnes nominativement mentionnées, mais à la présence des personnes disposant des compétences requises parmi les agents, les salariés ou les administrateurs du bailleur social.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que la demande est accompagnée de tous renseignements et documents, destinés à établir que les conditions requises à l'article 34 sont remplies.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat estime que le paragraphe 3 ne devrait pas seulement faire référence à l'article 34, mais également à l'article 35.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit qu'une modification de l'agrément est demandée si les conditions sur la base desquelles l'agrément a été accordé ont changé.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin d'y prévoir l'hypothèse d'un changement des conditions qui demande une modification de l'agrément plutôt qu'une demande d'un nouvel agrément.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit que l'agrément est accordé pour une durée de 5 ans.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, la deuxième et dernière phrase fut supprimée. La suppression de cette phrase vise à tenir compte de l'arrêt de la Cour Constitutionnelle n°146 du 19 mars 2021.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que le libellé de la première phrase du paragraphe 5 n'encadre pas le pouvoir du ministre relatif à la durée de l'agrément effectivement retenue, en ce que la disposition sous revue prévoit que l'agrément est d'une durée « maximale de cinq ans, sauf décision contraire motivée du ministre ». C'est la raison pour laquelle le Conseil d'État doit s'y opposer formellement.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en supprimant les termes « maximale » et « sauf décision contraire motivée du ministre » afin d'écarter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre. De cette manière, le pouvoir du ministre relatif à la durée de l'agrément est encadré.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit que l'agrément est renouvelable.

Paragraphe 7

Ce paragraphe prévoit que le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

Nouveau paragraphe 8

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, un nouveau paragraphe 8 fut introduit au libellé de l'article sous rubrique. Ce paragraphe précise que l'agrément du bailleur social ne sera pas nécessaire pour les gestionnaires des logements dédiés énumérés.

En partie, l'activité des bailleurs sociaux de ces logements est déjà soumise à d'autres législations. Un agrément n'est dès lors pas jugé nécessaire.

Article 37

Cet article fixe les règles applicables au retrait de l'agrément ministériel délivré aux bailleurs sociaux. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, le libellé amendé vise à préciser que l'établissement d'un décompte prévu par l'article 40 constitue une condition de validité de l'agrément.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat s'interroge sur ce qu'il faut entendre par la notion de « faute grave » dans le cadre de la disposition sous examen sachant que dans le domaine visé par le texte, la notion de « faute grave » n'est pas clairement circonscrite en vertu de la jurisprudence. En effet se pose la question de savoir quelle faute devrait être commise par le bailleur social pour que son agrément soit immédiatement retiré. Au vu de ce qui précède et pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 1er, alinéa 4.

Quant au paragraphe 1er, alinéa 6, qui prévoit expressément que « les décisions de retrait sont prises par arrêté ministériel », le Conseil d'État note que cette précision n'est pas apportée par rapport aux décisions de délivrance et conseille dès lors aux auteurs de supprimer cette précision à cet endroit ou bien de compléter la procédure de délivrance par cette précision.

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations émises par la Haute Corporation et de supprimer le libellé en question.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en supprimant à l'endroit de l'alinéa 4, la notion de « faute grave » dans l'objectif d'éviter toute insécurité juridique.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé de reprendre, pour une durée maximale d'un an renouvelable une fois, la gestion du service auquel l'agrément a été retiré.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que le libellé de ce paragraphe est mal formulé en ce qu'il détermine que l'agrément a été retiré au « service », alors que, d'une part, la notion de « service » n'est pas employée par le projet de loi sous examen et, d'autre part, l'agrément n'est pas accordé au « service », mais au bailleur social.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de faire droit à l'observation du Conseil d'Etat relative à la notion de « service ». En cas de reprise des activités du bailleur social qui s'est vu retirer son agrément, il ne s'agit que de la reprise des activités couvertes par l'agrément qui a été retiré. De même, le libellé amendé supprime la durée maximale durant laquelle le nouveau bailleur social peut exercer ces activités.

Article 38

Cet article prévoit que la mention de l'agrément est obligatoire. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le libellé amendé clarifie la terminologie en remplaçant les termes « usagers ou public » par « candidat-locataire ou locataire ».

Article 39

Cet article prévoit que les responsables du bailleur social ainsi que leur personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat estime que l'article sous rubrique est superflu dans la mesure où l'article 458 du Code pénal s'applique nécessairement aux personnes y visées. Partant, il est à omettre.

Au vu des données sensibles traitées par les bailleurs sociaux, la commission parlementaire estime utile de rappeler cette disposition du Code pénal.

Article 40

Cet article porte sur la compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe dispose que pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables peut percevoir sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, la suppression du verbe pouvoir poursuit la logique des amendements précédents en ce sens.

Paragraphe 2

Ce paragraphe dispose que les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023.

– Le plafond du forfait de gestion fut augmenté de 150 à 290 € par logement et par mois. Cet amendement fait suite aux analyses plus détaillées et poussées menées au courant des derniers mois ensemble avec les acteurs du terrain qui ont montré que le plafond maximal du forfait de gestion n'est pas adapté afin d'assurer une gestion conforme aux missions légales du bailleur social.
– Le mot « audit » fut remplacé par le mot « analyse ». En effet, ce n'est pas un audit au sens des normes internationales qui est visé. Ces analyses fourniront des chiffres suffisamment récents pour assurer le bon service des bailleurs sociaux. Le ministre contrôle le décompte du bailleur social avant la liquidation de la compensation de service public.
– Il fut aussi introduit un dernier alinéa au paragraphe sous rubrique qui, en raison de la complexité technique de ces modalités, renvoie à un règlement grand-ducal pour préciser les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que la disposition prévue au paragraphe 2, alinéa 6, fait double emploi avec celle prévue au paragraphe 3, alinéa 3. Dans la mesure où ladite disposition trouve mieux sa place au paragraphe 3, il convient de supprimer le paragraphe 2, alinéa 6, et de remplacer au paragraphe 3, alinéa 3, les termes « peut préciser » par le terme « précise ».

La commission parlementaire fait siennes les observations émises par la Haute Corporation et supprime ledit alinéa.

Paragraphe 3

Ce paragraphe dispose que le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Paragraphe 4

Ce paragraphe dispose que le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Nouveau paragraphe 5

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, un nouveau paragraphe 5 fut introduit au texte de loi. Le libellé de ce paragraphe précise que la gestion des logements dédiés énumérés ne donne pas droit au forfait de gestion, soit parce que la gestion de ces logements relève d'un autre domaine de compétence que celui du logement, soit parce qu'il est estimé que l'attribution à un public spécifique et la gestion locative n'induisent guère de coûts comparables aux autres catégories de logements abordables destinés à la location.

Ainsi les « listes d'attente » pour logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et pour logements dédiés aux étudiants seront gérées soit par l'ONA, soit par l'établissement d'études supérieures en question.

Article 41 initial (article supprimé)

Le libellé initial de cet article avait trait à la procédure de demande en vue de l'obtention de la compensation pour le bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, cet article fut supprimé pour éviter une redite avec les dispositions de l'article 43 nouveau relatif à la convention avec le bailleur social.

Article 41 nouveau (article 42 initial)

Cet article porte sur la procédure de demande de la compensation de service public. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe dispose que le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

Paragraphe 2

Ce paragraphe énumère une liste d'information que la demande de compensation doit au moins contenir.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Article 42 nouveau (article 43 initial)

Cet article porte sur la procédure d'octroi de la compensation de service public. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe dispose que le ministre examine la demande de compensation en vérifiant le respect des conditions prévues par la loi.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 20, pour demander aux auteurs d'insérer une disposition à l'article sous examen prévoyant que le ministre prend une décision de refus lorsqu'il n'entend pas conclure la convention mentionnée à l'article 43 avec le bailleur social.

Le libellé de ce paragraphe fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en mettant en évidence que le ministre prend la décision relative à l'octroi de la compensation. Il est inhérent au terme « décision » que celle-ci peut être positive ou négative.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit qu'en cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation

au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant la dernière phrase du paragraphe. Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 20.

Article 43 nouveau (article 44 initial)

Cet article prévoit la conclusion d'une convention entre le bailleur social et l'État. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement reflète l'introduction des catégories de logements tous publics et des logements dédiés (avec sous-catégories) dans la loi.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en insérant un nouvel alinéa 3. Cet amendement donne suite à la suggestion du Conseil d'Etat de compléter l'article sous rubrique par une disposition prévoyant que les contestations découlant de la convention à conclure entre le bailleur social et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

L'alinéa 3 initial devient l'alinéa 4 nouveau.

Article 44 nouveau (article 45 initial)

Cet article porte sur le contrôle de la convention par le ministre. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que les alinéas 2, deuxième phrase, et 4 ont erronément recours au terme « promoteur ». Ledit terme est à remplacer par celui de « bailleur social ».

Ensuite, le Conseil d'État note que les auteurs emploient à l'alinéa 3 les termes « personnes chargées du contrôle ». Dans un souci de meilleure lisibilité, le Conseil d'État suggère de compléter ces termes par les termes « par le ministre ».

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations de la Haute Corporation et modifie le libellé tel qu'il fut proposé.

Article 45 nouveau (article 46 initial)

Cet article porte sur le versement de la compensation. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que la compensation est liquidée sur base d'une demande justifiée.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de se limiter au seul délai de forclusion de la demande en vue de l'obtention de la prime unique.

Le libellé de ce paragraphe fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en supprimant le délai fixé pour la liquidation de la compensation.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

Article 46 nouveau (article 47 initial)

Cet article porte sur la perte du bénéfice de la compensation du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que la compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclaration que le bailleur social

savait inexacte ou incomplète ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant le passage suivant : « , à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du bailleur social, n'en décide autrement ». Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 26.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que le libellé emploie erronément le terme « promoteur ». Partant, il convient de remplacer cette notion par celle de « bailleur social ».

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Article 47 nouveau (article 48 initial)

Cet article concerne le remboursement d'un surplus de recettes. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut intégralement modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 27.

Le ministre doit exiger le remboursement d'un surplus de recettes conformément à la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

La structure de cet article est adaptée pour clarifier le déroulement d'un éventuel remboursement d'un surplus de recettes.

Le libellé de l'article sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Cet amendement est le pendant de celui de l'article 27 et précise que le remboursement s'effectue via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Article 48 nouveau (article 49 initial)

Cet article a trait au suivi des compensations octroyées. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, dans un souci de cohérence interne, d'aligner le délai prévu à l'article sous examen au délai prévu à l'article 28, à savoir dix ans.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

En outre, la Haute Corporation demande encore aux auteurs de supprimer l'alinéa 2 en ce qu'il est dépourvu de plus-value normative.

En ce qui concerne cette observation, la commission parlementaire ne se rallie pas au Conseil d'Etat, étant donné que le projet de loi met un accent sur l'amélioration des processus grâce aux outils informatiques, il semble cohérent de maintenir cette disposition.

Article 49 nouveau (article 50 initial)

Cet article détermine le cadre de la gestion locative sociale. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. En amendant le libellé de l'alinéa 3, il fut précisé que la durée des conventions avec les organismes exerçant la gestion locative sociale ne peut pas dépasser trois ans et le plafond de

120 euros est devenu désormais un montant fixe. Le montant a été déterminé sur base des expériences et de l'échange avec les acteurs du terrain.

Il fut aussi ajouté un dernier alinéa qui vise à éviter l'indexation des contrats de bail entre le propriétaire du logement et l'organisme exerçant la gestion locative sociale. Ceci reflète l'esprit de la législation sur le bail à usage d'habitation.

Article 50 nouveau (article 51 initial)

Cet article a trait à la résiliation de la mise à disposition de logements dans le cadre de la gestion locative sociale. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 51 nouveau (article 52 initial)

Cet article règle la situation en cas de décès de l'occupant. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 53 initial (article supprimé)

Cet article avait trait à l'indemnité d'occupation en cas de résiliation de la mise à disposition. Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, cet article fut supprimé pour éviter des insécurités.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence, de même que les références aux articles renumérotés (y inclus dans les annexes).

Article 52 nouveau (article 54 initial)

Cet article a trait au déguerpissement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Nouvel article 53

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, il fut introduit un nouvel article 53. Cet article constitue le premier article d'un nouveau chapitre intitulé « Modes et critères d'attribution des logements abordables destinés à la location », reflétant ainsi l'importance particulière de l'attribution des logements. Initialement, ces articles faisaient partie du chapitre relatif au bail abordable.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de déterminer dans le projet de loi sous avis des critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste prioritaire, en omettant le terme « pouvoir ».

Le libellé de l'article sous rubrique fut, dans son intégralité, modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023.

L'alinéa 1er fut amendé par une ajoute qui précise que la requête au registre se fait pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55. La formulation est la même que celle à l'article 54 nouveau, paragraphe 1er. C'est-à-dire que tant lors de l'attribution universelle des logements tous publics que lors de l'attribution libre des logements dédiés, le bailleur social consulte le registre pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire.

L'alinéa 2 ancien est supprimé, afin de ne pas contraindre les bailleurs sociaux d'effectuer l'attribution d'un logement sur base d'une liste prioritaire qui par nature ne contient qu'un nombre limité de candidats-locataires. Il n'en reste pas moins que lors de l'attribution, les bailleurs sociaux sont tenus de veiller à la bonne application des articles 57 à 59.

L'alinéa 2 nouveau (ancien alinéa 3) est amendé pour supprimer également à cet endroit la référence à la liste prioritaire. Il est évident que la proposition du logement ne peut être faite qu'après une enquête sociale au sens de l'article 59 qui englobe le contrôle des critères d'attribution prévus par les articles 57 et 58.

Quant à l'alinéa 3 nouveau (ancien alinéa 4), le libellé amendé détermine les critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer en choisissant parmi les candidats-locataires répondant uniquement aux critères d'éligibilité prévus par l'article 55,

paragraphe 1er et au critère d'attribution prévu par l'article 58, alinéa 1er, point 1° (correspondance de la taille de la communauté domestique à la typologie du logement). De cette manière, le texte de loi définit les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part du bailleur social.

La logique reste que les bailleurs sociaux gérant un parc de logements d'une taille certaine peuvent attribuer un maximum de 10%, respectivement 25% à des candidats-locataires devant répondre uniquement aux critères d'éligibilité prévus par l'article 55, paragraphe 1er, et au critère d'attribution prévu par l'article 58, alinéa 1er, point 1° (et donc non forcément à l'ensemble des critères d'attribution inscrits aux articles 57 à 59).

A l'alinéa 5 nouveau (ancien alinéa 6), les termes « via le registre » sont supprimés pour être superfétatoires.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Nouvel article 54

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, un nouvel article 54 est inséré dans le projet de loi. Cet article vise l'attribution libre des logements dédiés. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'attribution libre se caractérise par le fait qu'elle peut être faite en dehors de la liste prioritaire du registre.

A côté des critères généraux d'éligibilité, s'applique également une série d'autres critères en fonction soit de l'objet social du bailleur, soit des caractéristiques du logement dédié. Ces critères sont spécifiques à chaque sous-catégorie de logement dédié.

Contrairement aux locataires des autres sous-catégories de logements dédiés, les locataires d'un logement dédié aux personnes 60+ peuvent être propriétaires d'un autre logement à condition de le soumettre au régime de la gestion locative sociale.

Article 55

Cet article détermine les critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire dans le cadre d'un bail abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le demandeur-locataire fait partie de sa communauté domestique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que la définition de la notion de « demandeur-locataire » reprise au paragraphe 1er, alinéa 2, n'est pas en phase avec celle reprise à l'article 3, point 5°. Partant, pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'aligner lesdites définitions.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

– Au paragraphe 1er, première phrase, les termes « pour devenir » sont remplacés par le mot « à remplir par le » pour faire ressortir encore plus clairement que les conditions à remplir par le candidat-locataire doivent être et rester remplies pendant toute la durée pendant laquelle il est candidat-locataire, ainsi qu'au moment où il devient locataire, donc au moment de l'attribution d'un logement (et non seulement au moment où il devient candidat-locataire).
– Quant à l'alinéa 1er, point 3°, le libellé amendé fait droit aux observations émises par la Haute Corporation lors de son examen de l'article 56 nouveau, paragraphe 1er, et vise à mettre fin à toute insécurité juridique qui trouve son origine dans l'incohérence entre les articles 55 et 56 nouveaux. Le critère d'éligibilité relatif au revenu est désormais décrit intégralement à l'article 55.

  Même si le seuil de revenu est un des critères principaux d'éligibilité du candidat-locataire, il reste à signaler que les conditions pour devenir candidat-locataire et pour rester locataire sont les mêmes,

à l'exception de celle liée au seuil de revenu. Le locataire ne devra en effet pas quitter le logement dès que son revenu aura dépassé le seuil prévu pour le candidat-locataire.

– Au regard à l'alinéa 2 initial, celui-ci a été supprimé par un souci de cohérence interne. En effet, l'article 3 contient d'ores et déjà la définition de la notion de « demandeur-locataire » ce qui rend l'alinéa 2 superfétatoire.

En ce qui concerne l'opposition formelle formulée par le Conseil d'État dans son avis du 26 mai 2023 à l'égard du paragraphe 1er, alinéa 2, celle-ci n'a, suite à la suppression de cet alinéa, plus lieu d'être.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, Le Conseil d'Etat note que le libellé amendé qui dispose à la phrase liminaire que le candidat-locataire doit remplir les conditions énumérées aux points 1° à 4°, n'est pas en phase avec les points précités qui prévoient notamment que les conditions y énumérées doivent être remplies par le demandeur-locataire. Au vu de cette incohérence, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement au point sous examen. La Haute Corporation propose d'insérer, au paragraphe 1er, une disposition qui prévoit que le candidat-locataire doit remplir les conditions non seulement au moment de la demande, mais également au moment où il devient locataire, tout en rétablissant le libellé initial de la phrase liminaire.

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Ainsi, le paragraphe 1er est complété par un nouvel alinéa 2 qui se lit comme suit : « Les conditions pour devenir candidat-locataire sont également à remplir au moment où le candidat-locataire devient locataire. ».

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le libellé amendé prévoit que le demandeur-locataire doit indiquer la composition de la communauté domestique avec laquelle il veut devenir candidat-locataire. Il peut donc s'agir d'une communauté domestique différente de laquelle il fait actuellement partie. Toute personne ne peut figurer que dans un seul dossier d'une communauté domestique candidat-locataire. Par contre, un membre de la communauté domestique effective d'un locataire (qui habite déjà dans un logement abordable), peut postuler à titre personnel (ou dans une nouvelle communauté domestique) comme demandeur-locataire pour un autre logement. Ceci vise par exemple le cas des enfants d'un locataire souhaitant vivre indépendamment.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit les conditions pour être locataire au titre d'un bail abordable.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023.

Afin d'assurer la cohérence de la rédaction du paragraphe 1er et du paragraphe 3, les termes « pour être » sont remplacés par le mot « à remplir par le ». Le paragraphe 3 prévoit les conditions que le locataire doit remplir à tout moment, c'est-à-dire au moment où il devient locataire et pendant toute la durée pendant laquelle il est locataire.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit qu'à défaut par le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Article 56

L'article sous avis porte sur la détermination du revenu dans le cadre d'un bail abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphes 1er à 3

Ces paragraphes prévoient les règles de détermination du revenu des demandeurs-locataires, candidats-locataires et des locataires.

Le libellé du paragraphe 3 fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin d'y introduire la notion d'« enfants à charge » Comme les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés pour la détermination du revenu de la communauté domestique, il importe de définir la notion d'« enfants à charge ». Cette définition est calquée sur celle du projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat constate que ce paragraphe n'est pas en phase avec l'article 55, paragraphe 3, qui détermine les conditions pour être locataire au titre d'un bail abordable, qui se limite à renvoyer à l'article 55, paragraphe 1er, points 2° et 4°. Le point 3° qui exige que les membres de la communauté domestique du demandeur-locataire remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 n'est dès lors pas visé. Par ailleurs, les auteurs expliquent au commentaire des articles ce qui suit : « Les conditions pour devenir candidat-locataire et pour rester locataires sont les mêmes, à l'exception de celle liée au seuil de revenu. Le locataire ne devra en effet pas quitter le logement dès que son revenu aura dépassé le seuil prévu pour le candidat-locataire. » S'ajoute à cela que l'annexe II auquel le paragraphe 1er de l'article sous avis renvoie se borne à déterminer le plafond d'éligibilité pour les candidats-locataires. Au vu de ces incohérences, qui sont source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 1er de l'article 56.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

– En ce qui concerne le paragraphe 1er, son libellé est entièrement remplacé, afin de faire droit aux observations du Conseil d'Etat et d'éliminer toute source d'insécurité juridique. De cette manière, le paragraphe 1er énumère désormais ceux à qui les règles de la détermination du revenu sont applicables. Ces règles sont les mêmes pour le demandeur-locataire, le candidat-locataire, le locataire et leurs communautés domestiques.
– Comme l'article 55, paragraphe 1er, point 3°, est amendé pour le compléter et, comme dans cette logique l'article 56, paragraphe 1er est entièrement remplacé par voie d'amendement, la disposition qui a donné lieu à l'opposition formelle du Conseil d'État est « supprimée ».
– Vu que le paragraphe 1er prévoit que les règles de la détermination s'appliquent au demandeur-locataire, au candidat-locataire, au locataire et à leurs communautés domestiques, la terminologie employée aux paragraphes 2, 3 et 4 doit être harmonisée en conséquence.
– Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires font forcément partie de leur communauté domestique, de sorte que la formulation « communauté domestique » les inclut.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit qu'une exception est prévue pour les couples en séparation. Les seuls revenus de la communauté domestique du demandeur sont pris en compte dans la détermination du revenu net.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant la dernière phrase de ce paragraphe.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande aux auteurs d'harmoniser la terminologie employée à l'endroit de ce paragraphe.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit la possibilité de ne pas prendre en considération le revenu du « recueilli par solidarité ».

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat est d'avis que cette disposition est à insérer à l'article 67 nouveau qui porte notamment sur le relogement.

La commission parlementaire note que ce paragraphe concerne la détermination du revenu de la communauté domestique du locataire (le revenu de la personne « recueillie par solidarité » n'est pas pris en compte) et non un éventuel relogement. Partant, cette disposition reste insérée à l'article 56.

Article 57

Cet article détermine les critères d'attribution socio-économiques. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit les critères d'attribution qui sont évalués par rapport à la situation socio-économique, familiale et de logement pour tout candidat-locataire sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à la disposition du paragraphe 1er, alinéa 2, dont le libellé initial prévoit qu'un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation des critères d'attribution visés à l'alinéa 1er. À cet égard, le Conseil d'État rappelle que la matière concernée relève d'une matière réservée à la loi.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut, dans son intégralité, modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Le libellé amendé détermine les critères d'attribution socio-économiques et prévoit le cadre relatif à l'évaluation de ces critères au niveau de la loi. De même, il renvoie à un règlement grand-ducal afin de préciser les modalités de ces critères d'attribution. Il est mis en exergue que l'évaluation des critères socio-économiques est effectuée pour déterminer l'ordre de priorité des candidats-locataires à l'attribution d'un logement. Ainsi, cette évaluation se concentre sur les difficultés que le candidat-locataire rencontre pour disposer d'un logement approprié comme prévu par l'article 40 de la Constitution.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 2

Ce paragraphe dispose qu'une exception est prévue pour les couples en séparation. La circonstance dont le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant le passage « ou lorsque le demandeur est une personne vivant maritalement ensemble avec une autre personne et souhaitant se séparer ».

Paragraphe 3

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement prévoit que le bailleur social révise les critères d'attribution au moins une fois par an. Si la situation du candidat-locataire a changé en ce qui concerne les critères d'attribution et qu'il en fait la demande, le bailleur social procède à une révision sans attendre la prochaine révision annuelle.

Article 58

L'article sous avis détermine les critères d'attribution relatifs au logement vacant. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant le recours au verbe pouvoir. Cet amendement se situe dans la logique des amendements précédents en ce sens.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à la disposition de l'alinéa 2 qui prévoit qu'un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation de la correspondance visée à l'alinéa 1er. À cet égard, le Conseil d'État rappelle que la matière concernée relève d'une matière réservée à la loi.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

– La première phrase de l'alinéa 1er vise les critères selon lesquels l'ordre de priorité d'un candidat-locataire est établi.
– A l'alinéa 1er, point 1°, il est précisé qu'il s'agit de la correspondance de la taille de la communauté domestique à la typologie du logement.

– Le point 2° initial est supprimé, une préférence indiquée par le candidat-locataire n'étant pas un critère légal. Le logement peut également être attribué dans une autre région du pays si le candidat-locataire l'accepte.
– Le point 2° nouveau (point 3 initial) indique que la « proximité » du lieu de travail est prise en compte. Le terme « proximité » est plus courant dans ce contexte que le terme « correspondance ». En effet, la priorité est donnée aux personnes dont le lieu de travail ou la résidence actuelle se situe le plus proche au logement à attribuer.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'Etat note que le libellé du texte coordonné de l'article 58 comporte un alinéa 2 dans une teneur amendée par rapport à celle résultant des amendements du 6 avril 2023. Or, l'amendement sous examen n'en fait pas état.

En ce qui concerne la teneur de l'aliéna 2 à l'égard duquel le Conseil d'État avait formulé une opposition formelle, celui-ci relève que suite à l'entrée en vigueur de la Constitution révisée, la lutte contre la pauvreté ne relève plus des matières réservées à la loi.

Dans ces conditions, le Conseil d'État dit pouvoir d'ores et déjà marquer son accord avec un amendement reprenant le libellé du texte coordonné, lequel permet au Conseil d'État de lever son opposition formelle.

La commission parlementaire constate qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le libellé de l'amendement et décide de retenir le libellé du texte coordonné.

Article 59

L'article prévoit l'enquête sociale à mener par le bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié à deux endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

– A l'alinéa 1, point 6, la notion d'« urgence particulière » fut remplacée par la notion d' « urgence extrême » qui constitue une terminologie plus adaptée.
– A l'alinéa 2, l'usage du verbe pouvoir fut supprimé. Cet amendement se situe dans la logique des amendements précédents en ce sens.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à la disposition de l'alinéa 2 qui prévoit qu'un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1er. À cet égard, le Conseil d'État rappelle que la matière concernée relève d'une matière réservée à la loi.

Le libellé de l'article sous rubrique fut, dans son intégralité, modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Aux termes de l'article 59, une enquête sociale doit être faite avant l'attribution d'un logement tous publics, toujours dans l'idée de déterminer la priorité du candidat-locataire. Cette enquête sociale met l'accent sur le volet logement et partant sur les critères d'attribution prévus à l'article 57, paragraphe 1er et à l'article 58.

L'enquête sociale est exercée en respectant l'article 7 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé qui est la base légale du règlement grand-ducal du 18 juillet 2013 réglementant l'exercice et les attributions de la profession d'assistant social qui dispose en son article 3 que : « L'assistant social pose les actes professionnels suivants :

1) l'enquête sociale et le diagnostic social, comportant l'analyse globale des problèmes et ressources des personnes faisant partie d'un système social donné, à la suite d'une anamnèse circonstanciée, d'une visite à domicile, ainsi que, le cas échéant, de l'avis d'autres professionnels ; […] ».

Il est à rappeler que l'enquête sociale est déjà prévue à l'article 53 nouveau qui renvoie à l'article 59.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Par ailleurs, le Conseil d'État recommande de renvoyer non seulement à l'article 7 de la loi modifiée du 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, mais également à son annexe 11 qui détermine les règles d'exercice, les exigences en matière de formation, les missions ainsi que les attributions de la profession de l'assistant social.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Article 60 initial (article supprimé)

L'article 60 initial concernait la procédure d'attribution des logements via le registre. Suite à l'introduction du nouvel article 53 qui vise aussi cette procédure, l'article est devenu superfétatoire et fut supprimé par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 60 nouveau (article 61 initial)

L'article a trait aux composantes du loyer abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire.

Article 61 nouveau (article 62 initial)

L'article porte sur le calcul du loyer abordable, celui-ci est calculé par le bailleur social au moment de l'attribution du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 62 nouveau (article 63 initial)

L'article porte sur la révision du loyer abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoit que le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur social.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

– Le libellé amendé de l'alinéa 1er prévoit le principe de la révision annuelle du loyer abordable qui est repris de la loi de 1979. Un loyer applicable depuis moins de trois mois n'a pas besoin d'être révisé au moment de la révision annuelle automatique. Il se peut que le loyer révisé nesoit pas différent du loyer antérieur, néanmoins la révision annuelle s'impose pour assurer une gestion responsable des deniers publics investis dans le logement abordable.
– En conséquence à la modification de l'alinéa 1er, l'alinéa 4 et la dernière phrase de l'ancien alinéa 5, nouvel alinéa 4, sont supprimés.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat estime qu'il est utile de préciser les éléments à fournir par le locataire, tout comme le point de départ du délai de deux mois dans lequel le locataire doit répondre à la demande d'informations du bailleur social.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en introduisant le point de départ du délai de deux mois dans lequel le locataire doit répondre à la demande d'informations du bailleur social.

Paragraphe 2

Ce paragraphe énumère les cas dans lesquels le bailleur social est tenu de réviser le loyer dans le mois de la réception de l'information par le locataire.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit l'obligation d'information spontanée du locataire.

Article 63 nouveau (article 64 initial)

L'article énumère les charges locatives à supporter par les locataires. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat tient à signaler que les termes « frais divers exposés en faveur des locataires » sont entachés d'imprécision, de sorte qu'il doit s'y opposer formellement pour insécurité juridique.

Par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023, la commission parlementaire décide de faire siennes les observations émises par le Conseil d'Etat et de supprimer le point 9° qui est entaché d'imprécision et donc source d'insécurité juridique.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 64 nouveau (article 65 initial)

L'article a trait à l'occupation du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Il est précisé que le bail abordable est conclu à durée indéterminée. L'intitulé de l'article est encore complété en ce sens.

Article 65 nouveau (article 66 initial)

L'article concerne les restrictions liées à la nature du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin de compléter l'énumération des activités ne pouvant être exercées dans le logement.

Article 66 nouveau (article 67 initial)

L'article a trait à la sous-occupation du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note qu'il serait favorable d'intégrer la définition de la notion de « logement sous-occupé » à l'article 67 nouveau et de supprimer l'article sous examen, étant donné que ladite notion n'est utilisée qu'une seule fois au dispositif sous examen.

La commission parlementaire estime préférable de définir la sous-occupation d'un logement à la section relative à l'occupation et au relogement pour y donner une vue d'ensemble sur le concept de l'occupation.

Article 67 nouveau (article 68 initial)

Cet article porte sur le relogement du locataire et des membres de sa communauté domestique. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe détermine les cas dans lesquels le bailleur social doit proposer un relogement aux locataires bénéficiant d'un logement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, pour des raisons de sécurité juridique, d'apporter des précisions quant aux obligations légales visées.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en y précisant que les obligations légales auxquels un logement doit être conforme sont celles de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit les cas dans lesquels le bailleur social peut proposer un relogement, sur demande du locataire.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit qu'en cas de vacance de logements de son parc, le bailleur social procède prioritairement aux éventuels relogements et ensuite à l'attribution de logements aux locataires nouveaux.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 68 nouveau (article 69 initial)

Cet article porte sur le regroupement familial et dispose que le bailleur social peut attribuer un logement au candidat-locataire ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale qui a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, en considération de la future composition de sa communauté domestique et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin de considérer le revenu de la future communauté domestique en cas de regroupement familial.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer les termes « peut lui attribuer », par les termes « lui attribue » en renvoyant à ses considérations concernant l'emploi du terme « pouvoir » dans le cadre d'octroi de droits par le ministre.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en précisant que le bailleur social ne peut tenir compte du futur regroupement familial que s'il dispose d'un logement vacant correspondant à la taille de la communauté domestique du candidat-locataire après regroupement familial.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 69 nouveau (article 70 initial)

Cet article porte sur la résiliation d'office du bail abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en insérant à la fin deux nouveaux alinéas, donc un quatrième et un cinquième alinéa.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes et d'un logement dédié aux salariés peut être résilié dans des conditions particulières à ces sous-catégories de logement.

De façon générale, pour toutes les catégories de logement, si en cours de bail, le candidat-locataire devient propriétaire d'un autre logement, le bailleur social, sur avis de sa commission consultative doit évaluer au cas par cas si cet autre logement est effectivement matériellement à disposition des locataires (CA 22 janvier 2013, n°31357C du rôle).

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, d'insérer les termes « paragraphe 3, » après les termes « article 55, ». Ces observations et cette opposition valent également pour l'alinéa 2.

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Article 70 nouveau (article 71 initial)

Cet article détermine les suites à donner au décès du locataire. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en y insérant un dernier alinéa qui introduit une mesure de protection des ayants droit du locataire d'un logement dédié aux salariés.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat se demande, à défaut de précision quant aux conditions d'éligibilité applicables, si les ayants droit doivent répondre aux conditions d'éligibilité prévues au paragraphe 1er (conditions pour devenir candidat-locataire) ou à celles prévues au paragraphe 3 de l'article 55 (conditions pour devenir locataire). Au vu de cette imprécision, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement à l'alinéa 1er.

Le Conseil d'Etat s'interroge encore, à l'endroit de l'alinéa 3, sur les raisons qui justifieraient un traitement différent des ayants droit d'un locataire d'un logement tous publics ou d'un logement dédié, à l'exception d'un logement dédié aux salariés, par rapport au locataire d'un logement dédié aux salariés

et estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Le libellé de l'article sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

– En ce qui concerne l'alinéa 1er, l'insertion de la référence au paragraphe 3 de l'article 55 confère la précision nécessaire quant aux conditions d'éligibilité applicables. De cette manière, il est non équivoque que les ayants droit doivent uniquement répondre aux conditions d'éligibilité pour devenir locataire.
– Le délai prévu à l'alinéa 3 est augmenté de neuf à douze mois, à l'instar de l'alinéa 2, pour être conforme au principe de l'égalité devant la loi.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever ses oppositions formelles formulées à l'égard de l'article sous rubrique.

Article 72 initial (article supprimé)

L'article 72 initial avait trait à l'indemnité d'occupation en cas de résiliation du bail abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, l'article 72 initial fut supprimé. La suppression de cet article s'imposait suite à l'échange des auteurs du texte de loi avec le Conseil d'Etat.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence de la suppression, ainsi que les références.

Article 71 nouveau (article 73 initial)

Cet article prévoit les règles du déguerpissement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que l'article 71, qui prévoit que le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, est superfétatoire étant donné que selon l'article 73, l'ensemble des dispositions de la loi précitée du 21 septembre 2006, à l'exception des articles 1er à 15, donc y compris les dispositions des articles 16 à 18, 29 et 30, sont applicables aux logements soumis au bail abordable.

La commission parlementaire décide de maintenir l'article sous rubrique, sachant que cette disposition a été insérée sur demande expresse des acteurs du terrain qui souhaitent avoir cette précision à cet endroit du texte.

Article 72 nouveau (article 74 initial)

L'article a trait à un régime facultatif de soumission au bail abordable des logements autres que les logements abordables. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement adapte la structure de l'article, en le divisant en paragraphes pour le rendre plus lisible, et rajoute la gestion d'un patrimoine immobilier aux objets des entités éligibles.

Il est précisé à cet égard que les promoteurs publics peuvent saisir cette possibilité également pour les logements n'ayant jamais bénéficié d'aides à la construction d'ensembles ou d'aides à la pierre. Leurs logements ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles ou d'aides à la pierre restent des logements abordables pendant toute leur durée d'existence et sont donc forcément exclus de ce régime facultatif.

La durée minimale de 9 années a été retenue comme il est estimé qu'il s'agit de durée minimale pour pouvoir assurer une gestion locative économique d'un côté et offrir des perspectives de logement de l'autre.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat se doit de relever que le ministre dispose d'un pouvoir discrétionnaire dans une matière réservée à la loi, en l'occurrence la lutte contre la pauvreté, en ce que ladite disposition ne détermine aucun critère selon lequel le ministre autorise les personnes

visées à l'article sous examen de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable. S'ajoute à cela qu'il ne suffit pas de prévoir que les modalités de la compensation du service public seront fixées dans une convention « conformément aux principes de la présente loi ». En effet, pour des raisons de sécurité juridique, il convient de renvoyer aux articles concernés de la loi en projet. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 2.

Le libellé de l'article sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023.

– Quant au paragraphe 2, alinéa 1er, première phrase, le libellé amendé prévoit que le ministre décide de l'octroi d'une compensation de service public. Cette décision peut être positive ou négative. De cette manière, il est assuré que le ministre ne dispose pas d'un pouvoir discrétionnaire dans une matière réservée à la loi.
– En regard à la deuxième phrase dudit alinéa, le libellé amendé prévoit que les modalités de la compensation de service public sont arrêtées conformément aux principes de l'article 13. Ledit article prévoit la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable.
– En ajoutant un alinéa 2 au paragraphe 2, la commission parlementaire donne droit aux observations du Conseil d'Etat en déterminant que les contestations découlant de la convention à conclure entre les personnes énumérées au paragraphe 1er et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 73 nouveau (article 75 initial)

L'article prévoit l'application de la loi sur le bail à usage d'habitation. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 74 nouveau (article 76 initial)

Cet article définit l'objet du registre national des logements abordables. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1er

Ce paragraphe prévoyait initialement que le ministre tient un registre national pouvant répertorier les logements abordables, les acquéreurs et les occupants de ces logements, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique, ainsi que des bailleurs sociaux, nommé « le registre national des logements abordables ».

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle et dans un souci de sécurité juridique, de remplacer les termes « pouvant répertorier » par les termes « qui répertorie ».

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut entièrement remplacé par un nouveau libellé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin de rendre la structure du paragraphe plus lisible.

Paragraphe 2

Ce paragraphe énumère les logements inscrits au registre.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en y insérant un nouvel alinéa qui prévoit que les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan directeur sectoriel logement ou des articles 29 et 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont rajoutés à la liste des logements inscrits au registre. Le but de ces dispositions est justement d'agrandir le parc de logements abordables.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit la répartition des responsabilités en matière de protection des données.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Entre autres il y est inséré un nouvel alinéa 4 :

– Aux alinéas 1er et 4, le promoteur social est ajouté à la liste des responsables du traitement des données à caractère personnel.
– Le libellé amendé de l'alinéa 3 prévoit que, selon son statut, le bailleur social occupe des agents et/ou des salariés.
– A l'endroit du libellé amendé de l'alinéa 5 nouveau, les acquéreurs sont ajoutés à l'énumération.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat donne à considérer que le paragraphe 3, alinéa 5, qui impose la conformité du traitement des données avec la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données, est superfétatoire et partant à supprimer, étant donné qu'il relève de l'évidence que le régime général sur la protection des données s'applique en l'espèce.

Quant à cette dernière observation, la commission parlementaire ne se rallie pas à l'avis du Conseil d'Etat vu qu'elle estime qu'il est opportun de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.

Article 75 nouveau (article 77 initial)

L'article énumère les catégories de données traitées dans le cadre du registre. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin de faire droit au fait que selon son statut, le bailleur social occupe des agents et/ou des salariés.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat tient à relever que l'article sous examen n'apporte pas de plus-value normative par rapport à l'application des règles du RGPD. C'est pourquoi il propose d'omettre cet article.

La commission parlementaire ne se rallie pas à la proposition de la Haute Corporation, elle considère qu'il est opportun de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.

De même, la Haute Corporation se demande dans quelle mesure la nationalité est nécessaire à la finalité du traitement mis en place et conclut que le point 2° est contraire au principe de minimisation des données prévu à l'article 5, paragraphe 1er, lettre c), du RGDP, ainsi qu'à la Constitution. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 1er, point 2°.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en retirant le critère de nationalité des données à collecter. En effet, la nationalité n'est pas nécessaire à la finalité du traitement mis en place. De cette manière, le principe de minimisation des données comme il est prévu au RGPD est respecté.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 76 nouveau (article 78 initial)

L'article a trait à la communication de renseignements d'autres autorités. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat rappelle que l'article 4, point 11, du RGPD, définit le consentement comme « toute manifestation de volonté, libre, spécifique, éclairée et univoque par laquelle la personne concernée accepte, par une déclaration ou par un acte positif clair, que des données à caractère personnel la concernant fassent l'objet d'un traitement ». Or, le consentement visé par l'alinéa 1er ne constitue pas un consentement libre au sens du RGPD étant donné que le demandeur et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique sont obligés de donner leur consentement pour pouvoir profiter d'un logement abordable. Partant, et dans la mesure où l'alinéa 2 détermine de toute manière les renseignements que le ministre peut demander auprès des administrations y visées, le Conseil d'État demande de faire abstraction de l'alinéa 1er.

La commission parlementaire ne se rallie pas à la demande de la Haute Corporation, elle est d'avis qu'il importe de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.

Article 77 nouveau (article 79 initial)

L'article détermine l'accès aux renseignements d'autres autorités. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande aux auteurs de compléter la disposition sous examen afin de permettre au bailleur social d'accéder également aux données des demandeurs-locataires et des candidats-locataires.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

De même, la Haute Corporation donne à considérer qu'en ce qui concerne le paragraphe 4, la première phrase est superfétatoire étant donné que le droit d'accès de la personne concernée est déterminé par l'article 15 du RGPD qui est d'application directe en droit national.

Quant à cette dernière observation, la commission parlementaire ne se rallie pas à l'avis du Conseil d'Etat vu qu'elle estime qu'il est opportun de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.

Article 80 initial (article supprimé)

L'article 80 initial prévoyait le cas de figure de changement de données. Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, cet article est supprimé pour être superfétatoire.

La numérotation des articles subséquents et des références est adaptée en conséquence.

Article 81 initial (article supprimé)

L'article 81 initial prévoyait le cas de figure de défaut de transmission au ministre des informations nécessaires à la tenue du registre ou la transmission d'informations.

Suite à un échange avec le Conseil d'Etat, les auteurs du projet de loi ont décidé de supprimer l'article sous rubrique par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023.

Article 78 nouveau (article 82 initial)

Cet article prévoit que le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles afin de vérifier si les conditions pour l'attribution d'un logement abordable sont remplies. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat donne à considérer que la disposition sous rubrique n'apporte aucune plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative et propose dès lors de la supprimer.

La commission parlementaire ne se rallie pas à l'avis de la Haute Corporation. Même s'il est vrai que cet article n'apporte pas de plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative, les membres de la commission parlementaire préfèrent le maintenir pour faciliter la mise en pratique des dispositions de la loi par tous les concernés.

Article 79 nouveau (article 83 initial)

Cet article a trait aux visites des logements, lorsque les agents sous l'autorité du ministre ont des doutes quant au respect des conditions d'attribution du logement abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat donne à considérer que la disposition sous rubrique n'apporte aucune plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative et propose dès lors de la supprimer.

La commission parlementaire ne se rallie pas à l'avis de la Haute Corporation. Même s'il est vrai que cet article n'apporte pas de plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative, les membres de la commission parlementaire préfèrent le maintenir pour faciliter la mise en pratique des dispositions de la loi par tous les concernés.

Article 80 nouveau (article 84 initial)

Cet article a trait à l'instruction des dossiers. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat donne à considérer que la disposition sous rubrique n'apporte aucune plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative et propose dès lors de la supprimer.

La commission parlementaire ne se rallie pas à l'avis de la Haute Corporation. Même s'il est vrai que cet article n'apporte pas de plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative, les membres de la commission parlementaire préfèrent le maintenir pour faciliter la mise en pratique des dispositions de la loi par tous les concernés.

Article 81 nouveau (article 85 initial)

Cet article porte sur les voies de recours. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État tient à signaler qu'il est superfétatoire de prévoir un recours en annulation contre les décisions administratives prévues par le projet de loi sous avis. En effet, le recours en annulation constitue le recours de droit commun. En vertu de l'article 2 de la loi modifiée du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif, ce recours est ouvert contre toute décision administrative à l'égard de laquelle aucun autre recours n'est ouvert. C'est pourquoi l'article sous examen est dès lors à omettre.

La commission parlementaire ne se rallie pas aux observations de la Haute Corporation, elle estime préférable de maintenir cette disposition, afin d'éviter des hésitations dans le chef des acteurs amenés à mettre en pratique des dispositions de la loi.

Article 82 nouveau (article 86 initial)

Cet article prévoit que les acquisitions immobilières effectuées dans le cadre des objectifs de la présente loi par les promoteurs publics sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'interroge en premier lieu sur les raisons qui justifieraient un traitement différent des promoteurs publics, dont les acquisitions immobilières sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, par rapport aux promoteurs sans but de lucre, dont les acquisitions immobilières ne sont pas exemptes des droits précités.

En second lieu, il s'interroge sur les raisons qui justifieraient un traitement différent du Fonds du logement, promoteur public dont les acquisitions immobilières ne sont pas exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, par rapport aux autres promoteurs publics, dont les acquisitions immobilières sont exemptes des droits précités.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en supprimant l'exception du Fonds du Logement afin d'éviter une atteinte au principe d'égalité devant la loi.

Cette exemption pour les promoteurs publics existait déjà sous l'égide de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Comme il s'agit d'entités publiques poursuivant l'intérêt économique général consistant en la réalisation de logements abordables, elles bénéficient de cette exemption fiscale pour éviter des flux de deniers publics d'une entité publique à une entité fiscale, donc une autre entité publique, ce qui ne fait qu'alourdir, et donc renchérir, les étapes administratives dans la matière du logement abordable qui requiert la plus grande efficience possible. Ce raisonnement relatif aux flux de deniers publics ne s'applique pas aux promoteurs sans but de lucre qui sont des entités privées et ne se trouvent pas dans la même situation.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 83 nouveau (article 87 initial)

Cet article est une disposition modificative et concerne une modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 84 nouveau (article 88 initial)

Cet article est une disposition modificative et concerne une modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 85 nouveau (article 89 initial)

Cet article est une disposition modificative et concerne une modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 qui vise à simplifier la dénomination dudit fonds spécial. La dénomination officielle correspond ainsi à celle du langage courant.

Article 86 nouveau (article 90 initial)

Cet article est une disposition modificative et concerne une modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. . Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Nouvel article 87

Par voie d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023, un nouvel article 87 fut inséré au texte de loi.

Dans son avis du 4 juillet 2023 concernant le projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement (N° CE : 60.886), le Conseil d'État demande, à l'endroit de son observation concernant l'amendement 20, de supprimer l'article 59 (61 initial), paragraphe 4, qui prévoit que « « [l]e présent article cessera d'être en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la loi relative au logement abordable », et d'insérer une disposition dans le projet de loi sous rubrique (n° 7937) qui prévoit d'abroger l'article 59 du projet de loi n°7938.

Afin d'éviter toute source d'insécurité juridique, la commission parlementaire fait droit à l'avis du Conseil d'État et introduit l'article sous rubrique dans le projet de loi n°7937 relative au logement abordable.

Suite à l'insertion d'un nouvel article, la numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence.

Article 88 nouveau (article 91 initial)

L'article détermine le régime transitoire de la méthode de calcul du loyer abordable applicable aux locataires au moment de l'entrée en vigueur du projet de loi. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en y insérant un nouvel alinéa qui prévoit, afin de concilier la protection des locataires et les contraintes pour les bailleurs sociaux liées à l'entrée en vigueur de la présente loi, un délai maximal jusqu'au 1er mai 2024 pour la première révision des loyers sous l'égide de la présente loi et la signature des contrats de bail soumis à la présente loi.

Cela signifiera en pratique qu'à l'entrée en vigueur de la loi, les loyers calculés conformément au règlement grand-ducal modifiée du 16 novembre 1998 sont transférés vers le registre. Le bailleur social devra procéder à l'adaptation des loyers déterminés conformément à la présente loi avec effet au 1er mai 2024.

Article 89 nouveau (article 92 initial)

Cet article détermine le régime transitoire applicable à l'agrément du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 90 nouveau (article 93 initial)

Cet article détermine le régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 91 nouveau (article 94 initial)

Cet article détermine le régime transitoire pour le choix du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 92 nouveau (article 95 initial)

Cet article détermine le régime transitoire pour l'inscription des logements au registre. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut entièrement remplacé par un nouveau libellé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023.

Le libellé amendé prévoit que l'inscription au registre se distingue encore de la transmission d'informations au registre, qui doit forcément être antérieure à l'inscription.

Le régime transitoire des inscriptions au registre vient à son terme le 31 décembre 2024. Ceci permet de faire les décomptes avec les promoteurs sociaux et bailleurs sociaux au courant de l'année 2025 pour l'exercice 2024. Ainsi, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux pourront bénéficier des compensations de service public prévues par la présente loi pour l'exercice 2024 déjà.

Nouvel article 93

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, il fut introduit un nouvel article qui rappelle que les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré ne seront plus des bénéficiaires des aides individuelles, contrairement au régime de la loi de 1979. Pour devenir acquéreurs, ils devront être détenteurs du certificat d'éligibilité nouvellement introduit. Cette disposition transitoire est prévue pour le cas où la présente loi entrerait en vigueur avant le projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les aides individuelles visées, à savoir la prime d'acquisition et la prime de construction.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de préciser, pour des raisons de sécurité juridique, les aides individuelles visées dont les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré ne peuvent pas bénéficier.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 94 nouveau (article 96 initial)

L'article prévoit l'accès aux données dans le cadre de missions de recherche d'intérêt public. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat donne à considérer qu'une telle communication de données personnelles pourrait être considérée comme contraire au droit à la protection de la vie privée. C'est pourquoi le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'article sous examen, pour insécurité juridique.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de préciser qu'il s'agit des centres de recherche publics qui ont accès aux données, en vertu de cet article (et non sur autorisation du ministre). Ils ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées et ce uniquement aux fins d'études ou d'enquêtes scientifiques dans le domaine du logement abordable, de sorte que la protection de la vie privée est assurée.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 97 initial (article supprimé)

Le libellé de l'article 97 initial prévoyait que dans tous les textes de loi et de règlement, la référence au logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles de logements, au logement bénéficiant d'aides à la pierre, au logement social, au logement à coût modéré, au logement subventionné ou encore à des formulations similaires employant ces termes s'entend comme référence au logement abordable.

Par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023, cet article est supprimé pour remédier au risque d'insécurité juridique.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence.

Article 95 nouveau (article 98 initial)

Cet article prévoit l'intitulé de citation. Ainsi, la référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi relative au logement abordable ». Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 99 initial (article supprimé)

L'article dans sa version initiale prévoyait l'entrée en vigueur de la présente loi. Suite à un échange des auteurs du texte avec le Conseil d'Etat, cet article fut supprimé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023.

*

TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

Sous le bénéfice des observations qui précèdent, la Commission du Logement recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi 8037 dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

5° la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement

Chapitre 1er – Généralités

Art. 1er. Objectif

La présente loi a pour objectif la réalisation du droit au logement en promouvant :

1° l'inclusion sociale par le logement ;

2° l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;

3° le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;

4° l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables ;

5° la rénovation et l'assainissement de logements ;

6° la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

Art. 2. Mesures

(1) Cet objectif est poursuivi par la mise en œuvre des mesures suivantes :

1° la participation financière de l'État à la réalisation de logements destinés à la location et à la vente abordables ;

2° la participation financière de l'État à la réalisation de logements innovateurs destinés à la location abordable et de logements abordables résilients au changement climatique ;

3° la participation financière de l'État à l'activité du bailleur social ;

4° la mise en place d'un registre national des logements abordables.

Les participations financières au titre de la présente loi et toutes autres participations financières publiques éventuellement perçues au titre d'un même projet sont cumulables sans que leur somme puisse dépasser le seuil de financement total le plus élevé applicable à ces participations financières.

Le ministre peut octroyer des participations financières aux promoteurs sociaux, aux bailleurs sociaux et aux organismes exerçant la gestion locative sociale.

(2) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions conclut une ou plusieurs conventions annuelles avec les représentants du secteur du logement abordable afin d'assurer la représentation du secteur auprès des pouvoirs publics.

Une telle convention annuelle définit les objectifs que les représentants du secteur se fixent dans le cadre de la collaboration avec le ministre compétent.

Le ministre consulte les représentants du secteur sur tous les projets ou propositions de dispositions législatives et réglementaires applicables au secteur du logement abordable.

Art. 3. Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

1° « bailleur social » : l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable au sens de l'article 30 ;

2° « candidat-locataire » : la ou les personnes physiques qui remplissent les conditions d'éligibilité à un logement abordable au sens de l'article 55 ;

3° « commission » : la commission consultative au sens de l'article 20, paragraphe 2 ;

4° « communauté domestique »: le demandeur-locataire, le candidat-locataire, le locataire ou l'acquéreur éligible et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs, ces preuves matérielles sont, selon le cas :

a) le contrat de bail ;

b) le pacte de colocation ;

c) les quittances de loyer ;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;

les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où elles ont été introduites auprès du ministre, du bailleur social ou du promoteur social ;

5° « demandeur-locataire » : la ou les personnes physiques qui introduisent une demande de location d'un logement abordable ;

6° « locataire » : la ou les personnes physiques qui louent un logement abordable ;

7° « logement abordable » : tout logement destiné :

a) à la vente abordable au sens de l'article 4 ;

b) à la vente à coût modéré au sens de l'article 5 ;

c) à la location abordable au sens de l'article 11 ;

d) à la gestion locative sociale au sens de l'article 49 ;

8° « logement dédié » : logement dédié au sens de l'article 12 ;

9° « logement tous publics » : logement tous publics au sens de l'article 12 ;

10° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions ;

11° « promoteur public » :

a) les communes ;

b) les syndicats de communes ;

c) les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes ;

d) le Fonds du Logement ;

Dans le cadre de projets de logements abordables, le promoteur public est dispensé de l'obligation de faire appel à un architecte ou un ingénieur-conseil inscrit à l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils, au registre des prestataires ressortissants d'un État membre ou au registre des prestataires ressortissants d'un État tiers, s'il emploie du personnel ayant les qualifications professionnelles requises pour exercer la profession d'architecte ou d'ingénieur-conseil.

Le promoteur public exerce les activités d'architecte, d'ingénieur-conseil et de promoteur immobilier sans être titulaire d'une autorisation d'établissement et sans que ces activités puissent être qualifiées de libérale ou de commerciale dans son chef.

L'État en ce qui concerne les opérations des promoteurs mentionnés aux lettres c) et d) et les communes en ce qui concerne les opérations réalisées à leur initiative peuvent fournir la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, prévue à l'article 1601-5 du Code civil ;

12° « promoteur sans but de lucre » :

a) les personnes morales constituées conformément à la loi modifiée du 21 avril 1928 sur les associations et les fondations sans but lucratif et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

b) les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

c) les hospices civils ;

d) les offices sociaux ;

e) le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ;

f) les communautés religieuses bénéficiant d'un soutien financier annuel de l'État;

13° « promoteur social » : un promoteur public ou un promoteur sans but de lucre ;

14° « qualité résidentielle » : logements répondant aux critères de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurelle ;

15° « registre » : le registre national des logements abordables au sens de l'article 74.

Chapitre 2 – Promoteur social

Section 1re – Vente abordable et vente à coût modéré

Art. 4. Réalisation de logements destinés à la vente abordable

(1) Une participation financière est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

La participation financière est ventilée entre tous les logements réalisés destinés à la vente abordable. Le promoteur public la bonifie aux acquéreurs éligibles au sens de l'article 7, à l'exception de la part de la participation financière liée à l'acquisition du terrain et de la participation financière pour le préfinancement de l'acquisition du terrain.

(2) Le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires disponibles, le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. La résilience au changement climatique des logements est retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.

(4) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;

2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 ;

3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;

4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9 ;

5° la participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente déterminé conformément à l'article 6 ;

6° au moins 60 pour cent des unités de logement du projet de vente sont vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable.

Art. 5. Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

(1) Une participation financière est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14 dans la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;

2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 ;

3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;

4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9.

Art. 6. Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré

Le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement.

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour information préalablement à sa mise en vente.

L'acte de vente du logement destiné à la vente abordable indique le prix avec la participation financière incluse, le prix sans la participation financière et le montant de la participation financière, à défaut l'acte de vente est rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications.

Art. 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

(1) L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ou aux logements destinés à la vente à coût modéré et les membres de sa communauté domestique répondent encore aux conditions de revenu fixées à l'annexe I.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visé au paragraphe 2, à la date de son émission.

L'acquéreur éligible est la ou les personnes physiques titulaires du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2.

Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que les conditions prévues à l'alinéa 1er, point 2°, ne sont pas respectées, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, l'acquéreur éligible fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1° et 3°, et alinéa 2.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence au bénéficiaire d'une prime d'acquisition ou d'une prime de construction au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité.

Section 2 – Emphytéose et droit de rachat

Art. 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le promoteur public concède le terrain ou la quote-part terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements.

En cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit.

Si au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement n'est pas l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.

Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part terrain, ou leurs ayants droit payent une redevance d'emphytéose annuelle fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.

La redevance d'emphytéose annuelle est fixée par règlement grand-ducal en tenant compte de la taille, de la situation géographique, de l'aménagement du terrain ou de la quote-part terrain et de la typologie du logement. La redevance d'emphytéose annuelle est indexée et ne peut pas dépasser 2 000 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les maisons unifamiliales et 1 500 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les appartements.

Art. 9. Droit de rachat du promoteur public

Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré exerce, pour toute la durée de la prédite emphytéose, le droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayants droit.

Le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public.

A défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

Le principe du droit de rachat et la méthode de détermination du prix de rachat sont rappelés dans les actes authentiques de vente.

Le prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service central de la statistique et des études économiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.

Le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre.

Art. 10. Obligation d'occupation des acquéreurs

Le logement destiné à la vente abordable et le logement destiné à la vente à coût modéré sont l'habitation principale et permanente des acquéreurs, ou de l'un d'eux, ou de leurs ayants droit.

Une dispense de l'obligation d'occupation peut être accordée par le promoteur public en cas de demande motivée pour des raisons familiales ou professionnelles ou à cause de travaux de transformation ou de rénovation substantielle du logement.

Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente.

Section 3 – Location abordable

Art. 11. Réalisation de logements destinés à la location abordable

(1) Une participation financière est accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements innovateurs et sous réserve des crédits budgétaires, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère innovateur des logements est retenu si leur conception résulte de la mise en application d'idées nouvelles ou d'efforts de recherche-développement.

Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

(4) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. La résilience au changement climatique des logements est retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.

L'augmentation des montants maximaux éligibles pour raison de résilience au changement climatique n'est pas cumulable avec celle pour logements innovateurs.

(5) Les logements destinés à la location abordable répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont gérés par un bailleur social ;

2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la location prévues à l'article 14.

À défaut pour le promoteur social de trouver un bailleur social pour la gestion de ses logements, le Fonds du Logement assume cette fonction. Sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur social, le ministre peut nommer un autre bailleur social que le Fonds du Logement.

Art. 12. Catégories de logements destinés à la location abordable

(1) Les logements destinés à la location abordable relèvent de la catégorie « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

(2) Les « logements tous publics » sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés ».

(3) Les logements dédiés relèvent des sous-catégories suivantes :

1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° les logements dédiés aux étudiants ;

3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché. Est un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement rapproché un logement, dont le locataire ou un membre de la communauté domestique du locataire bénéficie de la part du bailleur social d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la présente loi ;

4° les logements dédiés aux jeunes. Est un jeune, une personne qui a moins de 26 ans au moment de l'attribution du logement ;

5° les logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus. Ces logements sont dédiés aux personnes vivant seules ou en couple. Au moment de l'attribution du logement au moins un membre de la communauté domestique a au moins 60 ans ;

6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social ;

7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

8° les logements dédiés dits de réserve. Est un logement de réserve un logement accueillant momentanément des locataires exposés à une situation de détresse extrême ne tolérant aucun délai à l'attribution d'un logement.

(4) Par dérogation à l'article 11, le taux de la participation financière aux logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire est de 100 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

Art. 13. Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

(1) Pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, et outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social perçoit sur demande au ministre et sous réserve des crédits budgétaires suffisants une compensation de service public qui comporte deux éléments :

1° une couverture des frais d'exploitation ;

2° une rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de logements comprenant le capital investi dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé.

La compensation de service public est payée au promoteur social moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social. À défaut de paiement par le bailleur social, le promoteur social peut demander le paiement au ministre. En cas de paiement par le ministre, le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la réalisation et à la gestion des logements destinés à la location abordable.

(2) Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social ne peut pas dépasser 140 euros par mois par logement donné en location. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation est fixé de façon forfaitaire pour les promoteurs sociaux par règlement grand-ducal en tenant compte des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse des comptes d'au moins deux promoteurs sociaux bien gérés. L'analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée. Le règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction des coûts de gestion effectifs des différentes catégories des logements.

En vertu de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la couverture des frais d'exploitation.

Sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation, les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

(3) Le capital investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements.

Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital investi.

(4) Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 150 points de base.

Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs à la construction et la rénovation de logements ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne majoré d'une prime de 100 points de base, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 250 points de base.

Ces taux de rémunération du capital sont fixés par règlement grand-ducal.

(5) Le montant de la rémunération du capital investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21. Ce montant est adapté annuellement à l'indice du coût de la vie.

Si la contribution financière du promoteur social provient d'un prêt auprès d'un établissement de crédit, la rémunération du capital investi est, sur demande du promoteur social, échelonnée dans le temps de façon à tenir compte du remboursement du prêt. Le montant de la rémunération du capital investi actualisé sur quarante ans se situe dans les limites prévues au paragraphe 4.

(6) Tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable.

(7) La contribution financière du promoteur social au capital investi pour un logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont la rémunération se situe dans les limites prévues au paragraphe 4, est ajustée par l'indice des coûts de la construction en fonction de son évolution entre la date de la convention relative aux aides à la construction d'ensembles visant ledit logement et la date de l'application du loyer abordable aux termes de la présente loi audit logement.

Section 4 – Coûts éligibles et participations financières spécifiques

Art. 14. Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente abordable, des logements destinés à la vente à coût modéré et de logements destinés à la location abordable

(1) Les coûts éligibles à une participation financière sont regroupés dans les cinq catégories suivantes :

1° la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière ;

2° la catégorie relative à la viabilisation ordinaire ;

3° la catégorie relative au terrain viabilisé ;

4° la catégorie relative à la construction de logements abordables ;

5° la catégorie relative à la rénovation de logements destinés à la location abordable.

La surface construite brute destinée au logement est désignée par « SCB logement ».

La surface non aménageable destinée au logement est désignée par « SNA logement ».

(2) La catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière comporte :

1° le prix de cession ou la redevance emphytéotique du terrain non viabilisé ;

2° le coût de viabilisation particulière représentant l'ensemble des coûts relatifs aux travaux nécessaires pour rétablir un terrain vers un état approprié avant de pouvoir débuter les travaux d'infrastructures et de construction.

S'il s'agit d'une cession de terrain, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 900 euros par mètre carré de SCB logement.

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 450 euros par mètre carré de SCB logement.

Les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

Pour les coûts de viabilisation particulière visés à l'alinéa 1er, point 2°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.

(3) La catégorie relative à la viabilisation ordinaire comporte :

1° les coûts de viabilisation ordinaire au sens de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 400 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;

2° les coûts de réalisation d'emplacements publics dans une structure de parking centralisée sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 30 000 euros par emplacement ;

3° les coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol dans le sens vertical et horizontal nécessaires à l'aménagement de logements sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ce plafond si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;

4° les frais d'études préliminaires et honoraires relatifs aux points 1° à 3°, y compris l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, sociétal, architectural et technique, sans dépasser le taux maximal éligible de :

a) 15 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire seulement ;

b) 18 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire et de viabilisation particulière.

(4) La catégorie relative au terrain viabilisé comporte :

1° le prix de cession d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement, ou la redevance emphytéotique d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 650 euros par mètre carré de SCB logement ;

2° le prix du terrain acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement ;

3° les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

(5) La catégorie relative à la construction de logements abordables comporte :

1° les coûts de construction de nouveaux projets, les coûts de rénovation et de transformations initiales de biens existants et les coûts des constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, y compris les coûts pour les emplacements privés, sans dépasser le montant maximal éligible de 3 100 euros par mètre carré de SCB logement et de 2 100 euros par mètre carré de SNA logement.

Les coûts relatifs aux travaux de raccordements aux infrastructures prévus par le paragraphe 3 sont inclus.

Pour les coûts de rénovation, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;

2° les coûts de réalisation d'un carport simple sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 16 000 euros et les coûts de réalisation d'un carport double sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 25 000 euros ;

3° les coûts des aménagements de l'espace extérieur privé sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement ;

4° les frais d'études et les honoraires relatifs aux coûts énumérés aux points 1° à 3° sans pouvoir dépasser le taux maximal éligible de 15 pour cent de ces coûts éligibles ;

5° les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances.

Seuls les logements destinés à la location abordable sont éligibles au titre des coûts énumérés aux points 1° à 3°.

(6) La catégorie relative à la rénovation de logements destinés à la location abordable au sens de la présente loi et de logements locatifs ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et au titre d'une convention en cours au moment de l'octroi de la participation financière pour la rénovation comporte les coûts de rénovation et les honoraires y relatifs sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 1 000 euros par mètre carré de SCB logement et de 650 euros par mètre carré de SNA logement.

Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.

(7) Les montants en euros indiqués au présent article sont des montants plafonds nets sans éventuels taxes, droits ou honoraires. Ils correspondent à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de mise en œuvre, les méthodes d'évaluation et les modalités de fixation des montants plafonds des points énumérés aux paragraphes 2 à 6. Le règlement grand-ducal fixe des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6.

L'évaluation des montants plafonds est effectuée par rapport à des critères regroupés dans les catégories suivantes :

1° l'efficience économique :

a) la charge foncière ;

i) le terrain non viabilisé ;

ii) la viabilisation particulière ;

b) le terrain viabilisé ;

i) la viabilisation ordinaire ;

ii) les travaux préparatoires et de stabilisation du sol ;

iii) les études préliminaires et les honoraires ;

c) le coût de construction ;

i) la construction, la rénovation initiale, la vente en état futur d'achèvement ;

ii) l'aménagement de l'espace extérieur ;

iii) les études et les honoraires ;

iv) les frais annexes ;

d) les équipements des logements ;

e) les travaux de réparation et de remise en état de logements abordables ;

i) les travaux de remise en état et de maintien ;

ii) les travaux de rénovation profonde ;

2° les caractéristiques urbanistiques :

a) l'utilisation rationnelle du terrain ;

b) la densification horizontale et verticale ;

c) la mobilité et le stationnement ;

3° les caractéristiques architecturales :

a) les critères généraux d'architecture ;

b) les critères spécifiques aux logements dans un immeuble collectif ;

c) les critères spécifiques aux maisons unifamiliales ;

d) les équipements des logements ;

4° le calcul des surfaces.

Art. 15. Emplacements de stationnement de voiture

Le promoteur social reste propriétaire des emplacements liés à un logement destiné à la location abordable.

Une éventuelle cession d'un emplacement lié à un logement destiné à la location abordable ne peut se faire qu'avec la cession dudit logement conformément à l'article 23.

Un emplacement est loué prioritairement au locataire d'un logement destiné à la location abordable.

Le loyer est fixé par règlement grand-ducal en tenant compte de la situation géographique, de la typologie et de l'aménagement de l'emplacement. Le loyer mensuel d'un emplacement est indexé et ne peut pas dépasser 200 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

Art. 16. Participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable

Si le promoteur social de logements destinés à la location abordable paye une redevance d'emphytéose unique, la participation financière prend la forme d'une participation unique. Si le promoteur paye des redevances d'emphytéose annuelles, la participation financière prend la forme de participations annuelles.

Art. 17. Apport de terrain dans le cadre de la location abordable et collaboration

(1) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, en ce qu'un promoteur apporte le terrain et un autre promoteur réalise les logements, chaque promoteur social est éligible aux participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Dans ce cas, les redevances d'emphytéose annuelles payées par le promoteur social réalisant les logements ne peuvent pas dépasser la rémunération du capital investi à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

(2) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain qui lui appartient et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, ce promoteur social a droit à une rémunération du capital investi conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er, et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14.

(3) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain mis à disposition par emphytéose par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, le promoteur social a droit à une rémunération pour le terrain dont il est emphytéote. La rémunération est déterminée conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er, et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14. La rémunération est payée annuellement au promoteur social. La rémunération peut être reversée en partie ou en total par le promoteur social au propriétaire du terrain.

L'emphytéose est établie pour un terme d'au moins cinquante ans. Le terme restant au moment de la première mise en location des logements abordables est d'au moins quarante ans.

(4) Le terrain apporté par un promoteur social à un projet de logements et qui lui a été cédé dans le cadre de l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Le terrain apporté par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Pour un terrain apporté à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le promoteur social ne peut prétendre à la rémunération conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er que pour les seuls terrains ayant fait l'objet d'une cession non gratuite.

Art. 18. Participations financières pour le préfinancement

Sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de vingt-quatre mois est accordée par le ministre au promoteur public pour les charges d'intérêt d'emprunts contractés pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable prévus à l'article 4 et à la vente à coût modéré prévus à l'article 5.

Section 5 – Procédures et convention

Art. 19. Procédure de demande

(1) Le promoteur social présente une demande de participation financière au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Sauf pour le prix d'acquisition d'un terrain, la demande de participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter du premier décaissement de la dépense pour laquelle la participation financière est sollicitée.

(2) La demande de participation financière contient au moins les informations suivantes :

1° le nom et les missions du promoteur social ;

2° une description du projet la plus avancée disponible au moment de l'introduction de la demande y compris :

a) un calendrier de réalisation indiquant les dates de début et de fin de réalisation ;

b) la localisation du projet ;

c) la destination, le cas échéant spécifique, du terrain ou des logements ;

d) toutes les autorisations déjà établies et les plans du projet ;

3° les besoins de financement déjà connus au moment de l'introduction de la demande y compris :

a) le devis estimatif sommaire du coût total du projet ;

b) une liste des coûts du projet éligible à une participation financière ;

c) les bénéfices et coûts d'exploitation ;

d) un plan de financement ;

4° une déclaration des autres participations financières ou aides publiques que le promoteur social a demandées ou reçues au titre du projet.

Le demandeur joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'apprécier les qualités et spécificités du projet.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le promoteur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

(4) Une demande de participation financière pour un projet de rénovation n'est recevable que si le montant des participations financières est supérieur à 25 000 euros, correspondant à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Art. 20. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande en fonction des conditions prévues à l'article 14 et des crédits budgétaires suffisants.

(2) Une commission consultative donne un avis au ministre avant la décision de celui-ci relative à l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi.

Toutefois, si la commission n'a pas émis son avis dans le délai de deux mois à partir de la date de sa saisine, le ministre peut y passer outre.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(3) La commission peut s'entourer de tous renseignements utiles concernant le projet ou le promoteur social, entendre le promoteur social en ses explications, requérir des études, des expertises et la présentation d'un plan d'affaires ou de pièces équivalentes et se faire assister par des experts.

(4) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi des participations financières au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Art. 21. Convention avec le promoteur social

Une convention est conclue entre le promoteur social et l'État dans la limite des crédits budgétaires suffisants et pour une durée de quarante ans.

La convention rappelle l'affectation à la vente ou à la location des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi et le montant de la participation étatique pour le projet en question, tout comme les droits et les obligations principales du promoteur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Le promoteur tient une comptabilité permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 22. Durée d'affectation au logement abordable

(1) Si le promoteur social est un promoteur public, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant toute leur durée d'existence. En cas de destruction, les terrains ayant bénéficié d'une participation financière restent affectés à des projets de logement abordable.

Vingt ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, sans qu'une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement n'en résulte. Dix ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, si ce logement est vendu au locataire l'ayant occupé pendant au moins dix ans.

(2) Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Si à l'issue de la convention, le promoteur sans but de lucre décide de ne plus affecter les logements destinés à la location abordable, il informe, au plus tard deux ans avant l'expiration du délai, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

Art. 23. Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession

Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable ou, après une éventuelle destruction des logements ou avant la construction des logements, des terrains ayant bénéficié d'une participation financière, n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. Pendant la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, une cession sous quelque forme que ce soit de ces terrains n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

L'État bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le promoteur social.

Le prix à payer par l'État correspond au prix convenu avec le promoteur social, déduction faite de la valeur résiduelle de la participation financière.

L'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir la destination à des logements destinés à la vente abordable des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré des terrains pendant la durée restante de l'emphytéose.

Dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession est réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. La part résiduelle relative de la participation financière dans la valeur de la cession est à rembourser à l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable. Si la cession n'est pas réalisée dans les douze mois, l'Etat bénéficie à nouveau d'un droit de préemption.

Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité absolue. L'action en nullité peut être intentée par le ministre ou par tout intéressé dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de cession.

Art. 24. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le promoteur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au promoteur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le promoteur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le promoteur, soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le promoteur donne l'accord préalable au ministre afin de pouvoir vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de

l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 25. Versement des participations financières

(1) Les participations financières en capital sont liquidées sur base de factures et de décomptes dûment justifiés, introduits via l'outil informatique mis à disposition par l'État.

(2) Les participations financières sous forme de bonification d'intérêts sont versées sur base de demandes dûment justifiées.

(3) La demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée.

(4) La participation financière pour les logements destinés à la vente abordable est liquidée lors des premières tranches sur la proportion minimale de 60 pour cent des acquéreurs éligibles visés à l'article 7, puis sur la proportion réelle.

Art. 26. Perte du bénéfice des participations financières et remboursement

(1) Le promoteur social perd les participations financières qui lui ont été octroyées si, avant l'expiration d'un délai de quarante ans à partir de l'octroi d'une participation financière, il aliène un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou s'il ne les affecte pas ou cesse de les affecter aux fins et conditions convenues avec l'État.

(2) Les participations financières ne sont pas perdues lorsque l'aliénation, l'abandon ou le changement d'affectation ont été approuvés préalablement par le ministre et sont la conséquence de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social.

(3) Les participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclarations que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la participation financière.

(4) Les participations financières sont perdues si l'immeuble n'est pas mis en valeur dans un délai de quinze ans à partir de la date de la convention, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à vingt ans pour les conventions signées avant le 1er janvier 2010, sauf dispense accordée par le ministre.

Les dispenses sont accordées si le non-respect du délai est dû à des contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Elles sont accordées pour un délai de cinq ans renouvelable.

(5) La constatation des faits entraînant la perte des participations financières est faite par le ministre sur avis de la commission. Il en est de même de la fixation des montants à rembourser par le promoteur social.

(6) Le promoteur social rembourse le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la perte des participations financières, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

(7) Le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Art. 27. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente abordable, de la vente à coût modéré et de la location abordable sont à verser à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le

logement abordable, à moins d'être réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements.

Art. 28. Suivi des participations financières octroyées

La documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Art. 29. Inscription hypothécaire

Pour garantir la restitution par le promoteur social des participations financières prévues par les articles 4, 5, 11 et 12, paragraphe 4 le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées. L'hypothèque légale est limitée au montant des participations financières versées pour lesdits immeubles.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition d'un établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour l'acquisition, la construction ou la rénovation desdits immeubles.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'État, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de la participation financière.

En cas de poursuites de la part d'un créancier inscrit, que ce soit en vertu d'une clause de voie parée, ou en vertu de la procédure de saisie immobilière, le droit de rachat prévu à l'article 9 n'existe pas. L'adjudicataire recueille le logement avec les charges et obligations du régime des logements abordables.

Chapitre 3 – Bailleur social

Section 1re – Missions du bailleur social

Art. 30. Missions du bailleur social

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable.

Le bailleur social a les missions suivantes :

1° assurer un service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable ;

2° effectuer la révision des dossiers des candidats-locataires, dont la demande a été admise depuis plus de six mois ;

3° attribuer les logements abordables aux candidats-locataires ;

4° louer les logements aux locataires moyennant un bail abordable au sens du chapitre 5 ;

5° réaliser l'entretien des logements à charge des locataires ;

6° accompagner les locataires et les membres de leur communauté domestique afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier.

Les agents ou salariés du bailleur social peuvent, dans l'exercice des missions du bailleur social et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Le bailleur social peut exercer l'activité de syndic de copropriétés sans être titulaire d'une autorisation d'établissement à ce titre et sans que cette activité ne puisse être qualifiée de commerciale dans son chef, à condition qu'au moins un logement géré par le bailleur social soit situé dans l'immeuble.

L'activité du bailleur social est soumise à un agrément du ministre.

Art. 31. Attribution des logements – Principes

(1) Le bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ou de l'article 7 de la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale, le bailleur social applique d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54.

(2) Le bailleur social attribue les logements dédiés conformément à l'article 54.

(3) Chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(4) Le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Art. 32. Gestion des locataires

La gestion des dossiers des locataires par le bailleur social comprend :

1° la tenue à jour des dossiers au registre ;

2° l'encaissement des loyers ;

3° la révision annuelle des loyers ;

4° le relogement et le déguerpissement des locataires.

Art. 33. Gestion et entretien des logements

La gestion et l'entretien des logements abordables par le bailleur social comprend :

1° la gestion des décomptes des charges locatives des locataires ;

2° la gestion des travaux d'entretien à charge des locataires ;

3° la remise en état des logements en cas de changement de locataires et de changement de propriétaire ;

4° la gestion et l'entretien des espaces communs dans les espaces résidentiels, s'il a l'entièreté des logements d'un espace résidentiel à gérer.

Section 2 – Agrément du bailleur social

Art. 34. Conditions d'agrément

(1) Le bailleur social est une personne morale de droit privé ou de droit public.

(2) Le bailleur social est agréé s'il remplit les conditions suivantes :

1° la qualification professionnelle d'au moins un membre du personnel responsable des missions énumérées à l'article 30 résulte :

a) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine des finances, du droit ou de l'immobilier ;

b) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement d'une pratique professionnelle effective et licite de cinq années dans le domaine de la gestion d'immeubles ;

c) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement avec succès d'une formation donnant accès aux professions de l'immobilier organisée par la Chambre de commerce ;

d) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine socio-éducatif ;

2° le responsable visé au point 1° exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine. Lors de son départ, il est remplacé dans les six mois par une personne ayant la qualification professionnelle définie au point 1° ;

3° le responsable visé au point 1° remplit les conditions de l'honorabilité professionnelle prévues à l'article 35 ;

4° si le bailleur social gère au moins trente logements abordables, le personnel comprend au moins une personne ou plusieurs personnes ayant la qualification professionnelle visée au point 1°, lettres a) à c), et au moins une personne ayant la qualification professionnelle visée au point 1°, lettre d) ;

5° si le bailleur social gère au moins trente logements abordables, le personnel comprend au moins une personne titulaire d'un diplôme d'aptitude professionnelle au sens de la loi modifiée du 19 décembre 2008 portant réforme de la formation professionnelle ou de tout autre titre de formation reconnu au moins comme équivalent dans le domaine de la construction ou de la gestion d'immeubles qui exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine ;

6° il justifie des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure et du personnel qualifié pour accomplir les missions visées à l'article 30 ;

7° il présente la situation financière et un budget prévisionnel lors de l'introduction de la demande d'agrément.

(3) Si le bailleur social gère moins de trente logements abordables et si la qualification professionnelle demandée aux termes du paragraphe 2, point 1°, n'est pas remplie par le personnel du bailleur social, elle doit l'être par au moins un des membres de l'organe décisionnel du bailleur social.

Art. 35. Honorabilité professionnelle

L'honorabilité professionnelle des responsables visés à l'article 34, paragraphe 2, point 1°, s'apprécie, dans le cadre des conditions prévues au chapitre 3, sur base des antécédents judiciaires, des informations obtenues auprès du Ministère public, ainsi que de tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans et de tous les éléments susceptibles d'établir une bonne réputation des responsables et qu'ils présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable.

Au cas où un responsable est un ressortissant luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du bulletin n° 3 du casier judiciaire.

Au cas où un responsable est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire du pays dont il a la nationalité.

Au cas où un responsable a plusieurs nationalités, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire des pays dont il a la nationalité.

Art. 36. Demande d'agrément

(1) La demande d'agrément est adressée au ministre.

(2) Si le demandeur est une personne morale de droit privé, la demande mentionne son nom, l'adresse et sa forme juridique ainsi que les qualifications professionnelles de ses gérants, administrateurs ou autres personnes dirigeantes ou responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

Si le demandeur est une personne morale de droit public, la demande mentionne son nom et adresse ainsi que les qualifications professionnelles des responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

(3) La demande est accompagnée de tous renseignements et documents destinés à établir que les conditions requises aux articles 34 et 35 sont remplies.

Une copie des statuts est jointe à la demande.

(4) Une modification de l'agrément est demandée si les conditions sur la base desquelles un agrément a été accordé ont changé.

(5) L'agrément est accordé pour une durée de cinq ans et sans préjudice de modifications relatives aux conditions légales prévues à l'article 34.

(6) L'agrément est renouvelable. La demande en renouvellement est à présenter au plus tard trois mois avant la date d'expiration de l'agrément.

(7) Le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

(8) Le bailleur social est dispensé de l'agrément pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives.

Art. 37. Retrait de l'agrément

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément. Il s'agit des conditions de délivrance et de validité de l'agrément. Parmi les conditions de validité figure l'établissement d'un décompte prévu à l'article 40, paragraphe 3.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le bailleur social informe le ministre.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le ministre peut procéder au retrait de l'agrément.

Toutefois, le retrait ne peut intervenir qu'après une mise en demeure du ministre invitant le bailleur social à se conformer, dans un délai allant, selon les circonstances, de huit jours à une année, aux conditions légales et réglementaires, et qu'après que le bailleur social ait été entendu.

Le retrait de l'agrément entraîne de plein droit la suspension de la convention conclue conformément à l'article 43 entre l'État et le bailleur social.

Les décisions concernant l'octroi ou le retrait de l'agrément sont publiées au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) Le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé, de reprendre les activités du bailleur social pour lesquelles l'agrément lui a été retiré.

Art. 38. Mention de l'agrément

La mention de l'agrément figure sur toutes les lettres, factures ou autres pièces destinées au candidat-locataire ou au locataire.

Art. 39. Secret professionnel

Les responsables du bailleur social ainsi que son personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions.

Section 3 – Compensation pour le bailleur social

Art. 40. Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social

(1) Pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables perçoit sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la mise en location et à la gestion de logements destinés à la location abordable.

La compensation est destinée à combler l'éventuel déficit entre d'un côté la somme des recettes de loyers perçus de la part des locataires des logements abordables ainsi que des recettes locatives de surfaces annexes aux logements abordables et de l'autre côté la somme des dépenses en loyer versée par le bailleur social au promoteur social et en frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes mis en location conformément à l'article 30.

(2) Les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

Le forfait ne peut pas dépasser 290 euros par logement par mois. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le forfait est fixé au plus tard au 31 décembre de l'année précédant celle pour laquelle la compensation est attribuée par règlement grand-ducal. Le forfait est déterminé en fonction :

1° des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés ;

2° de l'effectif en personnel socio-éducatif qui est affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires.

L'analyse renseigne l'envergure et le caractère des frais encourus, le nombre de logements couverts, le taux de non occupation de ces logements ainsi que le personnel socio-éducatif y affecté par le bailleur social pour assurer l'accompagnement des locataires.

L'analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée.

(3) Le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Le décompte renseigne :

1° la liste des logements abordables gérés par le bailleur social ;

2° les loyers et les charges des logements gérés ;

3° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'un changement de propriétaire ;

4° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'une rénovation ;

5° le taux de non-occupation d'un logement pour autres raisons ;

6° l'effectif du personnel socio-éducatif affecté à l'accompagnement des locataires ;

7° les surfaces mises en location qui sont annexes à la location des logements abordables.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

(4) En vertu de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la compensation du bailleur social.

Si le Fonds du Logement est bailleur social de logements abordables d'un autre promoteur social ou de logements soumis au bail abordable conformément à l'article 72, il bénéficie d'une compensation de service public au sens de l'article 20, point 2°, de la loi précitée du 24 avril 2017.

(5) Le forfait de gestion n'est pas dû pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives.

Section 4 – Procédures et convention

Art. 41. Procédure de demande

(1) Le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

(2) La demande de compensation contient au moins les informations suivantes :

1° le nom du bailleur social ;

2° le décompte prévu par l'article 40, paragraphe 3 ;

3° un rapport financier annuel établi par un réviseur d'entreprises agréé indiquant avec précision les dépenses relatives à l'activité du bailleur social et couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

4° un rapport d'activité relatif à l'activité de bailleur social couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

5° le montant de la compensation demandée.

Le bailleur social joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'instruire sa demande.

Un modèle du rapport financier annuel mentionné au point 3° est défini par règlement grand-ducal.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 42. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande de compensation et décide de son octroi sur base des dispositions de l'article 40.

(2) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Art. 43. Convention avec le bailleur social

Une convention est conclue entre le bailleur social et l'État dont la durée ne peut excéder la durée de l'agrément du bailleur.

La convention rappelle l'affectation des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi de la compensation pour les logements gérés, tout comme les droits et les obligations principales du bailleur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Le bailleur social tient une comptabilité permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 44. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le bailleur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au bailleur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le bailleur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le bailleur social soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 45. Versement de la compensation

(1) La compensation est liquidée sur base de la demande dûment justifiée introduite conformément à l'article 41.

(2) Des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

Art. 46. Perte du bénéfice de la compensation

(1) La compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclarations que le bailleur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation.

(2) Le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Art. 47. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont à verser à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable, à moins de pouvoir être déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider.

Art. 48. Suivi des compensations octroyées

La documentation relative aux compensations octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Chapitre 4 – Gestion locative sociale

Art. 49. Cadre de la gestion locative sociale

La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents, ainsi que les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.

Une participation aux frais de gestion est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'État représenté par le ministre. La durée de cette mission ne peut pas dépasser trois ans. La participation aux frais est de 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce montant est augmenté de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement.

Le loyer dû par l'organisme exerçant la gestion locative au propriétaire d'un logement ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Art. 50. Résiliation de la mise à disposition

Le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée indéterminée est de trois mois au moins.

Le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée déterminée est d'un mois au moins.

En cas de violation des obligations contractuelles, le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale est de quinze jours au moins.

La lettre de résiliation est notifiée par envoi recommandé. Dans le cas visé à l'alinéa 3, la lettre de résiliation est motivée.

A l'expiration du délai de préavis, la mise à disposition est résiliée de plein droit et l'occupant se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 51. Décès de l'occupant

Si en cours de la mise à disposition, l'occupant titulaire du contrat décède, la mise à disposition est transmise à ses ayants droit si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, la mise à disposition est résiliée de plein droit et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du décès.

Art. 52. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Chapitre 5 – Modes et critères d'attribution des logements destinés à la location abordable

Section 1re – Procédure d'attribution des logements via le registre

Art. 53. Procédure d'attribution universelle des logements tous publics via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement tous publics effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

Le bailleur social propose le logement vacant à un candidat-locataire sur base d'une évaluation par enquête sociale au sens de l'article 59.

Le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1er et 58, alinéa 1er, point 1°. Le bailleur social gérant plus de 500 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 25 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1er et 58, alinéa 1er, point 1°.

Le bailleur social transmet au registre les attributions des logements et les éventuels refus d'attribution de logements par les candidats-locataires.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de cette procédure d'attribution.

Art. 54. Procédure d'attribution libre des logements dédiés via le registre

(1) Le bailleur social souhaitant attribuer un logement dédié effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

(2) Par dérogation à l'article 55, paragraphe 1er, point 2°, les logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus peuvent être attribués à des personnes âgées de soixante ans ou plus propriétaires d'un logement non adapté à leurs besoins, à condition qu'elles soumettent ce logement au régime de la gestion locative sociale.

Est un logement non adapté aux personnes âgées de soixante ans ou plus un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique des personnes âgées.

Section 2 – Critères d'éligibilité

Art. 55. Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire

(1) Les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable sont les suivantes :

1° le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° le revenu mensuel du demandeur-locataire et des membres de sa communauté domestique est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II ;

4° le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

Les conditions pour devenir candidat-locataire sont également à remplir au moment où le candidat-locataire devient locataire.

(2) Toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire. Cependant, un membre de la communauté domestique d'un locataire peut devenir candidat-locataire à titre personnel.

(3) Les conditions à remplir par le locataire au titre d'un bail abordable sont celles du paragraphe 1er, points 2° et 4°.

(4) À défaut pour le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, cette fonction est exercée par le Fonds du Logement.

Art. 56. Détermination du revenu

(1) Le revenu du demandeur-locataire et de sa communauté domestique, le revenu du candidat-locataire et de sa communauté domestique, ainsi que le revenu du locataire et de sa communauté domestique sont déterminés conformément au présent article.

(2) Le revenu à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la détermination du revenu est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la détermination du revenu.

(3) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des allocations familiales ;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le stagiaire a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes de la communauté domestique.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré; ou

2° l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie d'un membre de la communauté domestique soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

(4) Lorsque le candidat-locataire est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque le candidat-locataire était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique du candidat-locataire.

(5) Le bailleur social peut, en cas de demande motivée du locataire et sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe 3, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire et n'étant pas membre de la famille du locataire au premier degré n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de douze mois pour le calcul du revenu visé au paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Section 3 – Critères d'attribution

Art. 57. Critères d'attribution socio-économiques

(1) En vue de l'établissement de son ordre de priorité, la situation socio-économique, familiale et de logement spécifique est évaluée pour chaque candidat-locataire par rapport aux difficultés qu'il rencontre pour disposer d'un logement approprié. La priorité est déterminée sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social en considérant pour chaque candidat-locataire et sa communauté domestique les éléments suivants :

1° la nature et la précarité du titre d'occupation du logement actuel ;

2° l'existence et la durée du préavis d'une résiliation de ce titre d'occupation ;

3° l'existence et la motivation du juge d'une condamnation de déguerpissement du logement actuel ;

4° l'état d'occupation du logement actuel par rapport au nombre de chambres à coucher et à la surface utile d'habitation disponible par membre de la communauté domestique ;

5° le degré d'insalubrité du logement actuel au sens de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;

6° la non-adaptation du logement actuel par rapport aux besoins spécifiques de personnes handicapées de la communauté domestique ;

7° le taux d'effort économique de la communauté domestique du candidat-locataire exprimé par la relation entre le revenu actuel et le loyer ou l'indemnité payés, pour le titre d'occupation du logement actuel ;

8° le niveau de revenu de la communauté domestique du candidat-locataire.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de ces critères d'attribution.

(2) Lorsque le demandeur est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce ou lorsque le demandeur était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets

légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

(3) Les critères d'attribution visés au paragraphe 1er sont révisés par le bailleur social au moins annuellement pour chaque candidat-locataire.

Art. 58. Critères d'attribution relatifs au logement vacant

Lors de l'attribution d'un logement géré par le bailleur social, les critères suivants sont évalués afin de préciser l'ordre de priorité d'un candidat-locataire par rapport à la taille et la situation géographique spécifique du logement vacant :

1° la correspondance de la taille de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement qui s'entend comme la correspondance du nombre des membres de la communauté domestique, compte tenu de l'âge des enfants, au nombre de chambres et aux installations techniques et sanitaires du logement ;

2° la proximité du lieu de travail des membres de la communauté domestique du candidat-locataire et du lieu de situation du logement actuel.

Un règlement grand-ducal précise l'application des critères visée à l'alinéa 1er.

Art. 59. Evaluation des critères d'attribution sur base d'une enquête sociale

En vue de l'attribution d'un logement tous publics, le bailleur social évalue dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale posée par un assistant social conformément à l'article 7 et à l'annexe 11 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, la situation familiale, sociale et économique du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique, auquel il veut attribuer un logement, en tenant compte des critères d'attribution prévus aux articles 57, paragraphe 1er, et 58.

Chapitre 6 – Bail abordable

Section 1re – Loyer abordable

Art. 60. Composantes du loyer abordable

(1) Le loyer abordable net se compose :

1° du loyer abordable brut ;

2° d'une minoration ou d'une majoration déterminée en fonction de l'équipement du logement ;

3° d'un forfait compensatoire de performance énergétique.

(2) Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Le taux d'effort se situe entre 10 pour cent et 35 pour cent, conformément à l'annexe III.

Si le revenu net disponible de la communauté domestique du locataire se situe en-dessous du seuil de faible revenu, le bailleur social, sur avis de la commission prévu à l'article 31, paragraphe 3, peut fixer le loyer abordable de façon forfaitaire en tenant compte de la situation socio-économique de cette communauté domestique.

(3) Le loyer abordable brut est réduit en tenant compte de l'équipement des logements conformément à l'annexe III.

(4) Le loyer abordable brut est augmenté de 10 pour cent pour les maisons.

(5) Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément à l'annexe III.

Art. 61. Calcul du loyer abordable

Le loyer abordable est calculé par le bailleur social au moment de l'attribution du logement.

Art. 62. Révision du loyer abordable

(1) Le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur social, sauf si le loyer est applicable depuis moins de trois mois.

Le loyer révisé est applicable dès sa notification au locataire.

Le locataire est tenu de répondre à une demande d'informations du bailleur social dans un délai de deux mois à compter de la demande du bailleur social. A défaut, le bailleur social peut demander un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire, conformément à l'annexe III.

Si pendant la période d'application du loyer forfaitaire, le locataire fournit les informations demandées par le bailleur social, le bailleur social procède à la révision du loyer dans le mois de la réception des informations complètes.

(2) A tout moment, le bailleur social est tenu de réviser le loyer dans le mois de la réception par le locataire de l'information :

1° d'un changement de la composition de sa communauté domestique ;

2° d'une diminution du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminé conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel ;

3° d'une augmentation du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminé conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel.

Le loyer ainsi révisé est applicable le premier jour du mois qui suit le délai d'un mois prévu à l'alinéa 1er.

(3) A tout moment, le locataire est tenu d'informer le bailleur social de tout changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son loyer. A défaut de ce faire, le bailleur social peut réclamer les éventuelles augmentations de loyer, avec effet rétroactif au fait déclencheur, lors de la prochaine révision au sens du paragraphe 1er.

Art. 63. Charges locatives

Les charges locatives, correspondant à des charges réellement exposées par le promoteur social ou le bailleur social en faveur des locataires, sont mis à charge de ces derniers. Ces charges ne peuvent pas être considérées pour le calcul de la compensation au sens de l'article 40.

Ces charges comprennent :

1° les frais de nettoyage des parties communes ;

2° les frais d'électricité, de chauffage et d'eau des parties communes ;

3° les frais de contrôle et de maintenance courante des ascenseurs ;

4° les frais d'entretien des surfaces vertes ou équivalentes ;

5° les taxes communales concernant la canalisation et l'enlèvement des ordures ;

6° les menues réparations d'entretien ;

7° les travaux d'entretien réguliers qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;

8° les travaux de réparation causés par le comportement inapproprié du locataire.

Section 2 – Occupation et relogement

Art. 64. Durée du bail et occupation du logement

Le bail abordable est conclu à durée indéterminée.

Le locataire occupe le logement pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

Art. 65. Restrictions liées à la nature du logement

Le locataire ne peut ni sous-louer ou mettre à disposition à titre gratuit ou à titre onéreux le logement, ni céder son bail.

Aucune activité commerciale, libérale ou artisanale ne peut être exercée dans le logement.

Art. 66. Sous-occupation du logement

Le logement sous-occupé est un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire.

Art. 67. Relogement

(1) Le bailleur social propose un relogement :

1° au locataire occupant un logement sous-occupé au sens de l'article 66 ;

2° au locataire occupant un logement non conforme aux obligations de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;

3° au locataire occupant un logement devant faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

La typologie du logement proposé correspond à la composition de la communauté domestique du locataire.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1° :

1° si des enfants membres de la communauté domestique du locataire fréquentent une école fondamentale, le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans la même commune que le logement que le locataire est appelé à quitter, sinon dans une commune permettant l'accès aux lieux de scolarité des enfants au moment du relogement ;

2° le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans une localité depuis laquelle l'accès aux lieux de travail des membres de la communauté domestique du locataire est assuré.

Le locataire ayant refusé deux propositions de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la deuxième proposition de relogement, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1°, l'alinéa 4 n'est applicable ni aux locataires âgés de plus soixante-dix ans, ni aux locataires dont un membre de la communauté domestique est en situation de handicap. Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

(2) Sur demande du locataire, le bailleur social peut proposer un relogement :

1° au locataire occupant un logement dont la typologie ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique au sens de l'article 58, alinéa 1er, point 1° ;

2° au locataire en cas de changements concernant sa communauté domestique, l'état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique, ou en cas d'autres motifs graves et légitimes.

(3) En cas de vacance de logements de son parc, le bailleur social procède prioritairement aux éventuels relogements et ensuite à l'attribution de logements aux locataires nouveaux.

Art. 68. Regroupement familial

Si le bailleur social a connaissance, en vertu d'une pièce émise par le ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, qu'un candidat-locataire, ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale, a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, il lui attribue un logement en considération de la future composition de sa communauté domestique et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique, et sous réserve d'un logement disponible correspondant à la taille de la future composition de la communauté domestique du candidat-locataire.

Section 3 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement

Art. 69. Résiliation d'office du bail abordable

Si en cours de bail, un membre de la communauté domestique du locataire ne respecte plus les critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3, le locataire en informe le bailleur social dans les meilleurs délais. A l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la notification au bailleur social, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Si le non-respect des critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3, est constaté par le bailleur social, à défaut d'information du locataire, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification du constat de non-respect par le bailleur social au locataire.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la mise en demeure du locataire pour défaut de paiement de loyer et de charges, le bail abordable peut être déclaré résilié d'office par le bailleur social et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié à la date du trente-deuxième anniversaire du locataire. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux salariés peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail à condition que l'employeur ait besoin du logement pour un autre salarié et que le salarié n'ait pas été licencié pour raisons économiques. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 70. Décès du locataire

Si en cours de bail, le locataire décède, le bail abordable est transmis à ses ayants droit s'ils répondent aux conditions d'éligibilité prévues à l'article 55, paragraphe 3, et si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, le bail abordable est résilié et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Si en cours de bail, le locataire d'un logement dédié aux salariés décède, le bail abordable est résilié et les ayants droit du locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Art. 71. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Section 4 – Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d'habitation

Art. 72. Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

(1) Peuvent demander de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de neuf années, les propriétaires de logements suivants :

1° les promoteurs sociaux propriétaires de logements n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi ;

2° les sociétés à participation étatique ou communale ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier ;

3° les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier.

(2) Le ministre décide sur avis de la commission de l'octroi d'une compensation de service public. Les modalités de la compensation du service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1er sont arrêtées dans une convention conformément à l'article 13.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Art. 73. Bail à usage d'habitation

Les logements soumis au bail abordable sont régis par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, à l'exception des articles 1er à 15.

Chapitre 7 – Registre national des logements abordables

Section 1re – Collecte et saisie

Art. 74. Objet du registre national des logements abordables

(1) Le ministre tient un registre national, dénommé « registre national des logements abordables », qui répertorie :

1° les logements destinés à la vente abordable, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

2° les logements destinés à la vente à coût modéré, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

3° les logements destinés à la location abordable, ainsi que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique ;

4° les bailleurs sociaux et les promoteurs sociaux des logements visés aux points 1° à 3°.

Ce système de collecte et de saisie est établi à partir des informations transmises par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les acquéreurs, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux.

(2) Les logements des promoteurs publics ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et les logements abordables des promoteurs publics sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

Les logements abordables des promoteurs sans but de lucre sont inscrits au registre pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.

Les logements soumis aux dispositions du bail abordable conformément à l'article 72 pendant la durée de la soumission sont inscrits au registre.

Les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ou des articles 29 et 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

(3) Le ministre, le promoteur social et le bailleur social sont les responsables conjoints du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du registre.

Le ministre peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un agent de son ministère en fonction des attributions de cet agent. Le Centre des technologies de l'information de l'État a la qualité de sous-traitant en matière de services informatiques et de sécurité informatique.

Le bailleur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Le promoteur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Les données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des acquéreurs, selon les modalités de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.

Les données après avoir été rendues anonymes peuvent servir à des fins de statistiques.

Art. 75. Données à caractère personnel traitées

Les catégories de données traitées des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel, sont les données relatives :

1° à leur identification ;

2° à une éventuelle mesure de curatelle, tutelle ou autre protection des personnes majeures ;

3° à leur situation socio-économique ;

4° à leur lieu de travail et leur employeur ;

5° à leur logement actuel ;

6° au logement abordable attribué.

Le ministre traite les données relevant de toutes les catégories de données énumérées à l'alinéa 1er lorsque l'instruction, la gestion ou le suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires rend ce traitement nécessaire.

Art. 76. Communication de renseignements d'autres autorités

(1) En signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire d'inscription, le demandeur-locataire et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique donnent leur consentement explicite à ce que le ministre ait accès, pour chaque membre de la communauté domestique, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'État, et à ce qu'il obtienne la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande.

Dans ce cas, le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'attribution d'un logement abordable sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires, demander, pour chaque membre de leur communauté domestique:

1° à l'Administration des contributions directes, la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;

c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie, la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale, la transmission des données suivantes :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) la date et la durée de l'affiliation ;

c) la durée de travail hebdomadaire ;

d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur ;

e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;

5° au Fonds national de solidarité, la transmission des données suivantes :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire et les montants perçus ;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation et les montants perçus ;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide et les montants perçus ;

7° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus ;

8° au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, la transmission de l'indication si la personne concernée est demandeur d'un regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

(2) Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur-locataire, un candidat-locataire et un locataire ou tout autre membre de la communauté domestique, les données à caractère personnel suivantes :

1° les nom et prénoms ;

2° le numéro d'identification national ;

3° le sexe ;

4° les date et lieu de naissance ;

5° la date de décès ;

6° l'état civil ;

7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le locataire.

Art. 77. Accès aux renseignements

(1) L'accès aux renseignements énumérés à l'article 76 prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

(2) Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 76 dans les limites y prévues aux agents de son ministère, nommément désignés, par lui en fonction de leur attribution.

L'accès des agents et des salariés d'un bailleur social est limité aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires répondant aux besoins spécifiques couverts par son domaine d'intervention et pertinentes pour l'attribution de logements aux personnes parmi lesquelles le choix se fait. Le bailleur social a accès aux données des logements qu'il gère et aux données de ses demandeurs-locataires, candidats-locataires et locataires dans le cadre de l'exercice de son activité de bailleur social.

(3) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec le motif de consultation.

(4) Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires ont accès aux données qui les concernent. En se portant demandeur-locataire ou candidat-locataire, de même que par le fait qu'ils signent un bail pour un logement abordable, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires marquent leur accord à ce que leurs données soient traitées conformément à ce qui précède, ce dont ils sont informés au moment de leur demande et de la signature d'un bail. L'opposition de leur part à ce que les données les concernant soient collectées ou traitées emporte de plein droit retrait de leur demande ou résiliation du bail, si cette opposition est maintenue après une information spéciale des conséquences d'un maintien de leur opposition.

(5) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;

2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ;

3° la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracés dans le système informatique mis en place ;

4° les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Les modalités du traitement des données sont précisées par un règlement grand-ducal.

Section 2 – Contrôle des conditions d'attribution

Art. 78. Contrôles

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles afin de vérifier si les conditions pour l'attribution d'un logement abordable sont remplies.

(2) L'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux peuvent être vérifiées en cas de doute, sans que cette vérification puisse être systématique.

(3) Le ministre peut à tout moment procéder ou faire procéder à des contrôles spécifiques lorsqu'il existe des présomptions de fraude.

(4) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Art. 79. Visites des logements

En cas de doute quant au respect des conditions d'attribution du logement abordable, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Lorsque l'entrée au logement est refusée aux agents du ministre, le traitement du dossier d'attribution d'un logement abordable est suspendu jusqu'à ce que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires ou les locataires aient fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de leur dossier.

Art. 80. Instruction des dossiers

En cas de changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son dossier, le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire informent le bailleur social sans délai en joignant, le cas échéant, les pièces justificatives de ce changement.

Le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire sont tenus, sur demande du bailleur social, de fournir tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi administratif de leur dossier dans les deux mois.

Chapitre 8 – Voies de recours et dispositions financières

Art. 81. Voies de recours

Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution des participations financières et des compensations de service public prévues par la présente loi, ainsi que les décisions concernant l'octroi, le refus ou le retrait de l'agrément du bailleur social sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Art. 82. Dispositions financières

Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs publics dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

Chapitre 9 – Dispositions modificatives

Art. 83. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée, à l'exception des chapitres 1er à 2*sexies* et l'article 66.

Art. 84. Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

L'article 29*bis*, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

« (1) Les logements visés au paragraphe 2 constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du [XXX] relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires. ».

Art. 85. Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

La loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement est modifiée comme suit :

1° À l'article 1er, alinéa 1er, les termes « Fonds spécial de soutien au développement du logement » sont remplacés par ceux de « Fonds spécial pour le logement abordable ».

2° L'article 2, point 1°, est remplacé comme suit :

« 1° la réalisation de logements abordables au sens de la loi du [XXX] relative au logement abordable ; ».

3° L'article 3 est modifié comme suit :

a) Au point 14°, le point final est remplacé par un point-virgule ;

b) Il est ajouté un point 15° nouveau qui prend la teneur suivante :

« 15° la réalisation de mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification de réalisation de logements abordables. »

Art. 86. Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

L'article 2, point 1°, de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. est modifié comme suit :

« 1° « logement abordable » : tout logement abordable conformément à l'article 3 de la loi du [XXX] relative au logement abordable ; ».

Art. 87. Modification de la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement

L'article 59 et l'annexe IX de la de la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement sont abrogés.

Chapitre 10 – Dispositions transitoires et finales

Art. 88. Régime transitoire du loyer abordable et du contrat de bail

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, le loyer à payer par le locataire d'un logement ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable.

La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1er mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé.

Lors de la première révision des loyers effectuée conformément à l'article 62, le bailleur social calcule :

1° le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 60 ;

2° la différence entre le loyer abordable net et le loyer dû conformément à l'alinéa 1er.

Si le loyer abordable net est inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er, le loyer abordable net est applicable.

Si le loyer abordable net est supérieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er, le loyer à payer par le locataire est adapté de la façon suivante :

1° au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, sans pouvoir être inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er ;

2° au cours de la deuxième année, le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, la dernière révision des loyers effectuée selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

3° à partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable.

Si au cours de la période transitoire, la composition de la communauté domestique du locataire change, le loyer abordable net est applicable, sans minoration.

Le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 62.

Art. 89. Régime transitoire de l'agrément du bailleur social

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social, se trouvant tenu par une convention d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en cours, bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de trois ans. Il perd sa validité par le non-usage pendant une durée de six mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 90. Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires. Les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi.

Art. 91. Régime transitoire pour le choix du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire choisit son bailleur social. A défaut de ce faire, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Art. 92. Régime transitoire pour l'inscription au registre

Au plus tard le 31 décembre 2024 sont inscrits au registre l'existant à cette date de :

1° tous les logements visés à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

2° tous les bailleurs sociaux des logements visés à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

3° tous les candidats-locataires et les locataires, à partir des informations transmises par les bailleurs sociaux.

Art. 93. Régime transitoire des acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré sont exclus du bénéfice de la prime d'acquisition et de la prime de construction au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 94. Evaluation

Les centres de recherche publics régis par la loi modifiée du 3 décembre 2014 ayant pour objet l'organisation des centres de recherche publics, dans le cadre de missions de recherche d'intérêt public, ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées figurant dans les bases de données d'administrations, en ce inclus le registre, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'évaluations des résultats de la politique publique, d'études ou d'enquêtes scientifiques d'intérêt public dans le domaine du logement abordable.

Art. 95. Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi du du [XXX] relative au logement abordable ».

*

Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte sans enfant	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants	8 000
Enfant supplémentaire	890

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte sans enfant	4 055
Communauté domestique sans enfant	6 220
Communauté domestique avec 1 enfant	7 345
Communauté domestique avec 2 enfants	8 310
Communauté domestique avec 3 enfants	9 025
Enfant supplémentaire	1 005

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte	3 185
2 adultes – 0 enfant	4 890
1 ou 2 adultes – 1 enfant	5 770
1 ou 2 adultes – 2 enfants	6 525
1 ou 2 adultes – 3 enfants	7 090
Enfant supplémentaire	790
Adulte supplémentaire	1 050

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° *Loyer abordable brut*

a) *Détermination du loyer abordable brut*

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * (35\% - 10\%) \right]$$

où

Lab	=	Loyer abordable brut conformément à l'article 60.
RND	=	Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.
Seuil de faibles revenus	=	Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10 pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.
Seuil du TE_MAX	=	Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35 pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

(i) Plafond du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35 pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	*Seuil du taux d'effort maximal*	*Seuil du plafond de loyer*
Type de communauté domestique	*Revenu mensuel (euros)*	*Revenu mensuel (euros)*	*Revenu mensuel (euros)*
1 adulte	1 435	3 595	4 055
1 adulte – 1 enfant	2 155	4 935	5 570
1 adulte – 2 enfants	2 725	5 720	6 455
1 adulte – 3 enfants	3 300	6 925	7 815
enfant supplémentaire	430	905	1 020
2 adultes – 0 enfant	2 155	5 510	6 220
2 adultes – 1 enfant	2 725	6 505	7 345
2 adultes – 2 enfants	3 300	7 360	8 310
2 adultes.– 3 enfants	3 875	8 000	9 025
enfant supplémentaire	430	890	1 005
Adulte supplémentaire	575	1 185	1 335

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

b) *Application des paramètres pour la détermination du loyer abordable brut*

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2° *Loyer abordable net*

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) *Le loyer abordable brut est réduit de :*

– 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;
– 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) *Le loyer abordable brut est augmenté de :*

– 10 pour cent pour les maisons.

c) *Le forfait compensatoire pour performance énergétique*

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficience énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	*Forfait mensuel en euros*
50m^2 ou moins	15
51 à 70m^2	20
71 à 90m^2	25
91 à 110m^2	30
111 à 130m^2	35
131 à 150m^2	40
151m^2 et plus	45

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Luxembourg, le 17 juillet 2023

La Présidente-Rapportrice,
Semiray AHMEDOVA

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/23

N° 7937[23]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

5° la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement

* * *

DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT

(20.7.2023)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous informer que la Commission du Logement propose de corriger deux erreurs de frappe survenues à l'endroit des articles 29 et 76, paragraphe 2, point 7° du projet de loi sous rubrique.

Par la même occasion, j'aimerais attirer votre attention sur le fait que ledit projet de loi sera soumis au vote lors de la séance plénière de la Chambre des Députés du 21 juillet 2023.

À l'article 29, il convient d'insérer une virgule derrière les termes « paragraphe 4 ».

Par ailleurs, à l'article 76, paragraphe 2, point 7°, il convient d'écrire « l'historique » à la place de « le historique ».

Copie de la présente est envoyée à Monsieur Marc Hansen, Ministre aux Relations avec le Parlement, aux fins qu'il appartiendra.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Fernand ETGEN

*

TEXTE COORDONNE

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 ;

5° la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement

Chapitre 1er – Généralités

Art. 1er. Objectif

La présente loi a pour objectif la réalisation du droit au logement en promouvant :

1° l'inclusion sociale par le logement ;

2° l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;

3° le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;

4° l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables ;

5° la rénovation et l'assainissement de logements ;

6° la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

Art. 2. Mesures

(1) Cet objectif est poursuivi par la mise en œuvre des mesures suivantes :

1° la participation financière de l'État à la réalisation de logements destinés à la location et à la vente abordables ;

2° la participation financière de l'État à la réalisation de logements innovateurs destinés à la location abordable et de logements abordables résilients au changement climatique ;

3° la participation financière de l'État à l'activité du bailleur social ;

4° la mise en place d'un registre national des logements abordables.

Les participations financières au titre de la présente loi et toutes autres participations financières publiques éventuellement perçues au titre d'un même projet sont cumulables sans que leur somme puisse dépasser le seuil de financement total le plus élevé applicable à ces participations financières.

Le ministre peut octroyer des participations financières aux promoteurs sociaux, aux bailleurs sociaux et aux organismes exerçant la gestion locative sociale.

(2) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions conclut une ou plusieurs conventions annuelles avec les représentants du secteur du logement abordable afin d'assurer la représentation du secteur auprès des pouvoirs publics.

Une telle convention annuelle définit les objectifs que les représentants du secteur se fixent dans le cadre de la collaboration avec le ministre compétent.

Le ministre consulte les représentants du secteur sur tous les projets ou propositions de dispositions législatives et réglementaires applicables au secteur du logement abordable.

Art. 3. Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

1° « bailleur social » : l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable au sens de l'article 30 ;

2° « candidat-locataire » : la ou les personnes physiques qui remplissent les conditions d'éligibilité à un logement abordable au sens de l'article 55 ;

3° « commission » : la commission consultative au sens de l'article 20, paragraphe 2 ;

4° « communauté domestique »: le demandeur-locataire, le candidat-locataire, le locataire ou l'acquéreur éligible et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs, ces preuves matérielles sont, selon le cas :

a) le contrat de bail ;

b) le pacte de colocation ;

c) les quittances de loyer ;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;

les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où elles ont été introduites auprès du ministre, du bailleur social ou du promoteur social ;

5° « demandeur-locataire » : la ou les personnes physiques qui introduisent une demande de location d'un logement abordable ;

6° « locataire » : la ou les personnes physiques qui louent un logement abordable ;

7° « logement abordable » : tout logement destiné :

a) à la vente abordable au sens de l'article 4 ;

b) à la vente à coût modéré au sens de l'article 5 ;

c) à la location abordable au sens de l'article 11 ;

d) à la gestion locative sociale au sens de l'article 49 ;

8° « logement dédié » : logement dédié au sens de l'article 12 ;

9° « logement tous publics » : logement tous publics au sens de l'article 12 ;

10° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions ;

11° « promoteur public » :

a) les communes ;

b) les syndicats de communes ;

c) les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes ;

d) le Fonds du Logement ;

Dans le cadre de projets de logements abordables, le promoteur public est dispensé de l'obligation de faire appel à un architecte ou un ingénieur-conseil inscrit à l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils, au registre des prestataires ressortissants d'un État membre ou au registre des prestataires ressortissants d'un État tiers, s'il emploie du personnel ayant les qualifications professionnelles requises pour exercer la profession d'architecte ou d'ingénieur-conseil.

Le promoteur public exerce les activités d'architecte, d'ingénieur-conseil et de promoteur immobilier sans être titulaire d'une autorisation d'établissement et sans que ces activités puissent être qualifiées de libérale ou de commerciale dans son chef.

L'État en ce qui concerne les opérations des promoteurs mentionnés aux lettres c) et d) et les communes en ce qui concerne les opérations réalisées à leur initiative peuvent fournir la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, prévue à l'article 1601-5 du Code civil ;

12° « promoteur sans but de lucre » :

a) les personnes morales constituées conformément à la loi modifiée du 21 avril 1928 sur les associations et les fondations sans but lucratif et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

b) les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

c) les hospices civils ;

d) les offices sociaux ;

e) le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ;

f) les communautés religieuses bénéficiant d'un soutien financier annuel de l'État;

13° « promoteur social » : un promoteur public ou un promoteur sans but de lucre ;

14° « qualité résidentielle » : logements répondant aux critères de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurelle ;

15° « registre » : le registre national des logements abordables au sens de l'article 74.

Chapitre 2 – Promoteur social

Section 1re – Vente abordable et vente à coût modéré

Art. 4. Réalisation de logements destinés à la vente abordable

(1) Une participation financière est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

La participation financière est ventilée entre tous les logements réalisés destinés à la vente abordable. Le promoteur public la bonifie aux acquéreurs éligibles au sens de l'article 7, à l'exception de la part de la participation financière liée à l'acquisition du terrain et de la participation financière pour le préfinancement de l'acquisition du terrain.

(2) Le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires disponibles, le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. La résilience au changement climatique des logements est retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.

(4) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;

2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 ;

3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;

4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9 ;

5° la participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente déterminé conformément à l'article 6 ;

6° au moins 60 pour cent des unités de logement du projet de vente sont vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable.

Art. 5. Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

(1) Une participation financière est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14 dans la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;

2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 ;

3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;

4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9.

Art. 6. Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré

Le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement.

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour information préalablement à sa mise en vente.

L'acte de vente du logement destiné à la vente abordable indique le prix avec la participation financière incluse, le prix sans la participation financière et le montant de la participation financière, à défaut l'acte de vente est rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications.

Art. 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

(1) L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ou aux logements destinés à la vente à coût modéré et les membres de sa communauté domestique répondent encore aux conditions de revenu fixées à l'annexe I.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visé au paragraphe 2, à la date de son émission.

L'acquéreur éligible est la ou les personnes physiques titulaires du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2.

Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que les conditions prévues à l'alinéa 1er, point 2°, ne sont pas respectées, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, l'acquéreur éligible fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1° et 3°, et alinéa 2.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence au bénéficiaire d'une prime d'acquisition ou d'une prime de construction au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité.

Section 2 – Emphytéose et droit de rachat

Art. 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le promoteur public concède le terrain ou la quote-part terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements.

En cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit.

Si au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement n'est pas l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.

Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part terrain, ou leurs ayants droit payent une redevance d'emphytéose annuelle fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.

La redevance d'emphytéose annuelle est fixée par règlement grand-ducal en tenant compte de la taille, de la situation géographique, de l'aménagement du terrain ou de la quote-part terrain et de la typologie du logement. La redevance d'emphytéose annuelle est indexée et ne peut pas dépasser 2 000 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les maisons unifamiliales et 1 500 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les appartements.

Art. 9. Droit de rachat du promoteur public

Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré exerce, pour toute la durée de la prédite emphytéose, le droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayants droit.

Le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public.

A défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

Le principe du droit de rachat et la méthode de détermination du prix de rachat sont rappelés dans les actes authentiques de vente.

Le prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service central de la statistique et des études économiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.

Le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre.

Art. 10. Obligation d'occupation des acquéreurs

Le logement destiné à la vente abordable et le logement destiné à la vente à coût modéré sont l'habitation principale et permanente des acquéreurs, ou de l'un d'eux, ou de leurs ayants droit.

Une dispense de l'obligation d'occupation peut être accordée par le promoteur public en cas de demande motivée pour des raisons familiales ou professionnelles ou à cause de travaux de transformation ou de rénovation substantielle du logement.

Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente.

Section 3 – Location abordable

Art. 11. Réalisation de logements destinés à la location abordable

(1) Une participation financière est accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements innovateurs et sous réserve des crédits budgétaires, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère innovateur des logements est retenu si leur conception résulte de la mise en application d'idées nouvelles ou d'efforts de recherche-développement.

Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

(4) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. La résilience au changement climatique des logements est retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.

L'augmentation des montants maximaux éligibles pour raison de résilience au changement climatique n'est pas cumulable avec celle pour logements innovateurs.

(5) Les logements destinés à la location abordable répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont gérés par un bailleur social ;

2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la location prévues à l'article 14.

À défaut pour le promoteur social de trouver un bailleur social pour la gestion de ses logements, le Fonds du Logement assume cette fonction. Sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur social, le ministre peut nommer un autre bailleur social que le Fonds du Logement.

Art. 12. Catégories de logements destinés à la location abordable

(1) Les logements destinés à la location abordable relèvent de la catégorie « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

(2) Les « logements tous publics » sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés ».

(3) Les logements dédiés relèvent des sous-catégories suivantes :

1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° les logements dédiés aux étudiants ;

3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché. Est un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement rapproché un logement, dont le locataire ou un membre de la communauté domestique du locataire bénéficie de la part du bailleur social d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la présente loi ;

4° les logements dédiés aux jeunes. Est un jeune, une personne qui a moins de 26 ans au moment de l'attribution du logement ;

5° les logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus. Ces logements sont dédiés aux personnes vivant seules ou en couple. Au moment de l'attribution du logement au moins un membre de la communauté domestique a au moins 60 ans ;

6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social ;

7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

8° les logements dédiés dits de réserve. Est un logement de réserve un logement accueillant momentanément des locataires exposés à une situation de détresse extrême ne tolérant aucun délai à l'attribution d'un logement.

(4) Par dérogation à l'article 11, le taux de la participation financière aux logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire est de 100 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

Art. 13. Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

(1) Pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, et outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social perçoit sur demande au ministre et sous réserve des crédits budgétaires suffisants une compensation de service public qui comporte deux éléments :

1° une couverture des frais d'exploitation ;

2° une rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de logements comprenant le capital investi dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé.

La compensation de service public est payée au promoteur social moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social. À défaut de paiement par le bailleur social, le promoteur social peut demander le paiement au ministre. En cas de paiement par le ministre, le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la réalisation et à la gestion des logements destinés à la location abordable.

(2) Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social ne peut pas dépasser 140 euros par mois par logement donné en location. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation est fixé de façon forfaitaire pour les promoteurs sociaux par règlement grand-ducal en tenant compte des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse des comptes d'au moins deux promoteurs sociaux bien gérés. L'analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée. Le règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction des coûts de gestion effectifs des différentes catégories des logements.

En vertu de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la couverture des frais d'exploitation.

Sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation, les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

(3) Le capital investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements.

Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital investi.

(4) Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 150 points de base.

Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs à la construction et la rénovation de logements ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne majoré d'une prime de 100 points de base, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 250 points de base.

Ces taux de rémunération du capital sont fixés par règlement grand-ducal.

(5) Le montant de la rémunération du capital investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21. Ce montant est adapté annuellement à l'indice du coût de la vie.

Si la contribution financière du promoteur social provient d'un prêt auprès d'un établissement de crédit, la rémunération du capital investi est, sur demande du promoteur social, échelonnée dans le temps de façon à tenir compte du remboursement du prêt. Le montant de la rémunération du capital investi actualisé sur quarante ans se situe dans les limites prévues au paragraphe 4.

(6) Tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable.

(7) La contribution financière du promoteur social au capital investi pour un logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont la rémunération se situe dans les limites prévues au paragraphe 4, est ajustée par l'indice des coûts de la construction en fonction de son évolution entre la date de la convention relative aux aides à la construction d'ensembles visant ledit logement et la date de l'application du loyer abordable aux termes de la présente loi audit logement.

Section 4 – Coûts éligibles et participations financières spécifiques

Art. 14. Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente abordable, des logements destinés à la vente à coût modéré et de logements destinés à la location abordable

(1) Les coûts éligibles à une participation financière sont regroupés dans les cinq catégories suivantes :

1° la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière ;

2° la catégorie relative à la viabilisation ordinaire ;

3° la catégorie relative au terrain viabilisé ;

4° la catégorie relative à la construction de logements abordables ;

5° la catégorie relative à la rénovation de logements destinés à la location abordable.

La surface construite brute destinée au logement est désignée par « SCB logement ».

La surface non aménageable destinée au logement est désignée par « SNA logement ».

(2) La catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière comporte :

1° le prix de cession ou la redevance emphytéotique du terrain non viabilisé ;

2° le coût de viabilisation particulière représentant l'ensemble des coûts relatifs aux travaux nécessaires pour rétablir un terrain vers un état approprié avant de pouvoir débuter les travaux d'infrastructures et de construction.

S'il s'agit d'une cession de terrain, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 900 euros par mètre carré de SCB logement.

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 450 euros par mètre carré de SCB logement.

Les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

Pour les coûts de viabilisation particulière visés à l'alinéa 1er, point 2°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les

travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.

(3) La catégorie relative à la viabilisation ordinaire comporte :

1° les coûts de viabilisation ordinaire au sens de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 400 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;

2° les coûts de réalisation d'emplacements publics dans une structure de parking centralisée sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 30 000 euros par emplacement ;

3° les coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol dans le sens vertical et horizontal nécessaires à l'aménagement de logements sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ce plafond si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;

4° les frais d'études préliminaires et honoraires relatifs aux points 1° à 3°, y compris l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, sociétal, architectural et technique, sans dépasser le taux maximal éligible de :

a) 15 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire seulement ;

b) 18 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire et de viabilisation particulière.

(4) La catégorie relative au terrain viabilisé comporte :

1° le prix de cession d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement, ou la redevance emphytéotique d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 650 euros par mètre carré de SCB logement ;

2° le prix du terrain acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement ;

3° les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

(5) La catégorie relative à la construction de logements abordables comporte :

1° les coûts de construction de nouveaux projets, les coûts de rénovation et de transformations initiales de biens existants et les coûts des constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, y compris les coûts pour les emplacements privés, sans dépasser le montant maximal éligible de 3 100 euros par mètre carré de SCB logement et de 2 100 euros par mètre carré de SNA logement.

Les coûts relatifs aux travaux de raccordements aux infrastructures prévus par le paragraphe 3 sont inclus.

Pour les coûts de rénovation, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;

2° les coûts de réalisation d'un carport simple sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 16 000 euros et les coûts de réalisation d'un carport double sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 25°000 euros ;

3° les coûts des aménagements de l'espace extérieur privé sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement ;

4° les frais d'études et les honoraires relatifs aux coûts énumérés aux points 1° à 3° sans pouvoir dépasser le taux maximal éligible de 15 pour cent de ces coûts éligibles ;

5° les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances.

Seuls les logements destinés à la location abordable sont éligibles au titre des coûts énumérés aux points 1° à 3°.

(6) La catégorie relative à la rénovation de logements destinés à la location abordable au sens de la présente loi et de logements locatifs ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et au titre d'une convention en cours au moment de l'octroi de la participation financière pour la rénovation comporte les coûts de rénovation et les honoraires y relatifs sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 1 000 euros par mètre carré de SCB logement et de 650 euros par mètre carré de SNA logement.

Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.

(7) Les montants en euros indiqués au présent article sont des montants plafonds nets sans éventuels taxes, droits ou honoraires. Ils correspondent à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de mise en œuvre, les méthodes d'évaluation et les modalités de fixation des montants plafonds des points énumérés aux paragraphes 2 à 6. Le règlement grand-ducal fixe des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6.

L'évaluation des montants plafonds est effectuée par rapport à des critères regroupés dans les catégories suivantes :

1° l'efficience économique :

a) la charge foncière ;

i) le terrain non viabilisé ;

ii) la viabilisation particulière ;

b) le terrain viabilisé ;

i) la viabilisation ordinaire ;

ii) les travaux préparatoires et de stabilisation du sol ;

iii) les études préliminaires et les honoraires ;

c) le coût de construction ;

i) la construction, la rénovation initiale, la vente en état futur d'achèvement ;

ii) l'aménagement de l'espace extérieur ;

iii) les études et les honoraires ;

iv) les frais annexes ;

d) les équipements des logements ;

e) les travaux de réparation et de remise en état de logements abordables ;

i) les travaux de remise en état et de maintien ;

ii) les travaux de rénovation profonde ;

2° les caractéristiques urbanistiques :

a) l'utilisation rationnelle du terrain ;

b) la densification horizontale et verticale ;

c) la mobilité et le stationnement ;

3° les caractéristiques architecturales :

a) les critères généraux d'architecture ;

b) les critères spécifiques aux logements dans un immeuble collectif ;

c) les critères spécifiques aux maisons unifamiliales ;

d) les équipements des logements ;

4° le calcul des surfaces.

Art. 15. Emplacements de stationnement de voiture

Le promoteur social reste propriétaire des emplacements liés à un logement destiné à la location abordable.

Une éventuelle cession d'un emplacement lié à un logement destiné à la location abordable ne peut se faire qu'avec la cession dudit logement conformément à l'article 23.

Un emplacement est loué prioritairement au locataire d'un logement destiné à la location abordable.

Le loyer est fixé par règlement grand-ducal en tenant compte de la situation géographique, de la typologie et de l'aménagement de l'emplacement. Le loyer mensuel d'un emplacement est indexé et ne peut pas dépasser 200 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

Art. 16. Participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable

Si le promoteur social de logements destinés à la location abordable paye une redevance d'emphytéose unique, la participation financière prend la forme d'une participation unique. Si le promoteur paye des redevances d'emphytéose annuelles, la participation financière prend la forme de participations annuelles.

Art. 17. Apport de terrain dans le cadre de la location abordable et collaboration

(1) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, en ce qu'un promoteur apporte le terrain et un autre promoteur réalise les logements, chaque promoteur social est éligible aux participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Dans ce cas, les redevances d'emphytéose annuelles payées par le promoteur social réalisant les logements ne peuvent pas dépasser la rémunération du capital investi à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

(2) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain qui lui appartient et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, ce promoteur social a droit à une rémunération du capital investi conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er, et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14.

(3) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain mis à disposition par emphytéose par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, le promoteur social a droit à une rémunération pour le terrain dont il est emphytéote. La rémunération est déterminée conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er, et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14. La rémunération est payée annuellement au promoteur social. La rémunération peut être reversée en partie ou en total par le promoteur social au propriétaire du terrain.

L'emphytéose est établie pour un terme d'au moins cinquante ans. Le terme restant au moment de la première mise en location des logements abordables est d'au moins quarante ans.

(4) Le terrain apporté par un promoteur social à un projet de logements et qui lui a été cédé dans le cadre de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Le terrain apporté par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14°

et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Pour un terrain apporté à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le promoteur social ne peut prétendre à la rémunération conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er que pour les seuls terrains ayant fait l'objet d'une cession non gratuite.

Art. 18. Participations financières pour le préfinancement

Sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de vingt-quatre mois est accordée par le ministre au promoteur public pour les charges d'intérêt d'emprunts contractés pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable prévus à l'article 4 et à la vente à coût modéré prévus à l'article 5.

Section 5 – Procédures et convention

Art. 19. Procédure de demande

(1) Le promoteur social présente une demande de participation financière au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Sauf pour le prix d'acquisition d'un terrain, la demande de participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter du premier décaissement de la dépense pour laquelle la participation financière est sollicitée.

(2) La demande de participation financière contient au moins les informations suivantes :

1° le nom et les missions du promoteur social ;

2° une description du projet la plus avancée disponible au moment de l'introduction de la demande y compris :

a) un calendrier de réalisation indiquant les dates de début et de fin de réalisation ;

b) la localisation du projet ;

c) la destination, le cas échéant spécifique, du terrain ou des logements ;

d) toutes les autorisations déjà établies et les plans du projet ;

3° les besoins de financement déjà connus au moment de l'introduction de la demande y compris :

a) le devis estimatif sommaire du coût total du projet ;

b) une liste des coûts du projet éligible à une participation financière ;

c) les bénéfices et coûts d'exploitation ;

d) un plan de financement ;

4° une déclaration des autres participations financières ou aides publiques que le promoteur social a demandées ou reçues au titre du projet.

Le demandeur joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'apprécier les qualités et spécificités du projet.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le promoteur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

(4) Une demande de participation financière pour un projet de rénovation n'est recevable que si le montant des participations financières est supérieur à 25 000 euros, correspondant à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Art. 20. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande en fonction des conditions prévues à l'article 14 et des crédits budgétaires suffisants.

(2) Une commission consultative donne un avis au ministre avant la décision de celui-ci relative à l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi.

Toutefois, si la commission n'a pas émis son avis dans le délai de deux mois à partir de la date de sa saisine, le ministre peut y passer outre.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(3) La commission peut s'entourer de tous renseignements utiles concernant le projet ou le promoteur social, entendre le promoteur social en ses explications, requérir des études, des expertises et la présentation d'un plan d'affaires ou de pièces équivalentes et se faire assister par des experts.

(4) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi des participations financières au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Art. 21. Convention avec le promoteur social

Une convention est conclue entre le promoteur social et l'État dans la limite des crédits budgétaires suffisants et pour une durée de quarante ans.

La convention rappelle l'affectation à la vente ou à la location des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi et le montant de la participation étatique pour le projet en question, tout comme les droits et les obligations principales du promoteur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Le promoteur tient une comptabilité permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 22. Durée d'affectation au logement abordable

(1) Si le promoteur social est un promoteur public, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant toute leur durée d'existence. En cas de destruction, les terrains ayant bénéficié d'une participation financière restent affectés à des projets de logement abordable.

Vingt ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, sans qu'une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement n'en résulte. Dix ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, si ce logement est vendu au locataire l'ayant occupé pendant au moins dix ans.

(2) Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Si à l'issue de la convention, le promoteur sans but de lucre décide de ne plus affecter les logements destinés à la location abordable, il informe, au plus tard deux ans avant l'expiration du délai, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

Art. 23. Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession

Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable ou, après une éventuelle destruction des logements ou avant la construction des logements, des terrains ayant bénéficié d'une participation financière, n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. Pendant la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, une cession sous quelque forme que ce soit de ces terrains n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

L'État bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le promoteur social.

Le prix à payer par l'État correspond au prix convenu avec le promoteur social, déduction faite de la valeur résiduelle de la participation financière.

L'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir la destination à des logements destinés à la vente abordable des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré des terrains pendant la durée restante de l'emphytéose.

Dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession est réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. La part résiduelle relative de la participation financière dans la valeur de la cession est à rembourser à l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable. Si la cession n'est pas réalisée dans les douze mois, l'Etat bénéficie à nouveau d'un droit de préemption.

Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité absolue. L'action en nullité peut être intentée par le ministre ou par tout intéressé dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de cession.

Art. 24. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le promoteur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au promoteur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le promoteur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le promoteur, soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le promoteur donne l'accord préalable au ministre afin de pouvoir vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 25. Versement des participations financières

(1) Les participations financières en capital sont liquidées sur base de factures et de décomptes dûment justifiés, introduits via l'outil informatique mis à disposition par l'État.

(2) Les participations financières sous forme de bonification d'intérêts sont versées sur base de demandes dûment justifiées.

(3) La demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée.

(4) La participation financière pour les logements destinés à la vente abordable est liquidée lors des premières tranches sur la proportion minimale de 60 pour cent des acquéreurs éligibles visés à l'article 7, puis sur la proportion réelle.

Art. 26. Perte du bénéfice des participations financières et remboursement

(1) Le promoteur social perd les participations financières qui lui ont été octroyées si, avant l'expiration d'un délai de quarante ans à partir de l'octroi d'une participation financière, il aliène un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou s'il ne les affecte pas ou cesse de les affecter aux fins et conditions convenues avec l'État.

(2) Les participations financières ne sont pas perdues lorsque l'aliénation, l'abandon ou le changement d'affectation ont été approuvés préalablement par le ministre et sont la conséquence de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social.

(3) Les participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclarations que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la participation financière.

(4) Les participations financières sont perdues si l'immeuble n'est pas mis en valeur dans un délai de quinze ans à partir de la date de la convention, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à vingt ans pour les conventions signées avant le 1er janvier 2010, sauf dispense accordée par le ministre.

Les dispenses sont accordées si le non-respect du délai est dû à des contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Elles sont accordées pour un délai de cinq ans renouvelable.

(5) La constatation des faits entraînant la perte des participations financières est faite par le ministre sur avis de la commission. Il en est de même de la fixation des montants à rembourser par le promoteur social.

(6) Le promoteur social rembourse le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la perte des participations financières, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

(7) Le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Art. 27. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente abordable, de la vente à coût modéré et de la location abordable sont à verser à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable, à moins d'être réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements.

Art. 28. Suivi des participations financières octroyées

La documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Art. 29. Inscription hypothécaire

Pour garantir la restitution par le promoteur social des participations financières prévues par les articles 4, 5, 11 et 12, paragraphe 4, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées. L'hypothèque légale est limitée au montant des participations financières versées pour lesdits immeubles.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition d'un établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour l'acquisition, la construction ou la rénovation desdits immeubles.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'État, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de la participation financière.

En cas de poursuites de la part d'un créancier inscrit, que ce soit en vertu d'une clause de voie parée, ou en vertu de la procédure de saisie immobilière, le droit de rachat prévu à l'article 9 n'existe pas. L'adjudicataire recueille le logement avec les charges et obligations du régime des logements abordables.

Chapitre 3 – Bailleur social

Section 1re – Missions du bailleur social

Art. 30. Missions du bailleur social

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable.

Le bailleur social a les missions suivantes :

1° assurer un service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable ;

2° effectuer la révision des dossiers des candidats-locataires, dont la demande a été admise depuis plus de six mois ;

3° attribuer les logements abordables aux candidats-locataires ;

4° louer les logements aux locataires moyennant un bail abordable au sens du chapitre 5 ;

5° réaliser l'entretien des logements à charge des locataires ;

6° accompagner les locataires et les membres de leur communauté domestique afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier.

Les agents ou salariés du bailleur social peuvent, dans l'exercice des missions du bailleur social et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Le bailleur social peut exercer l'activité de syndic de copropriétés sans être titulaire d'une autorisation d'établissement à ce titre et sans que cette activité ne puisse être qualifiée de commerciale dans son chef, à condition qu'au moins un logement géré par le bailleur social soit situé dans l'immeuble.

L'activité du bailleur social est soumise à un agrément du ministre.

Art. 31. Attribution des logements – Principes

(1) Le bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ou de l'article 7 de la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale, le bailleur social applique d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54.

(2) Le bailleur social attribue les logements dédiés conformément à l'article 54.

(3) Chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(4) Le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Art. 32. Gestion des locataires

La gestion des dossiers des locataires par le bailleur social comprend :

1° la tenue à jour des dossiers au registre ;

2° l'encaissement des loyers ;

3° la révision annuelle des loyers ;

4° le relogement et le déguerpissement des locataires.

Art. 33. Gestion et entretien des logements

La gestion et l'entretien des logements abordables par le bailleur social comprend :

1° la gestion des décomptes des charges locatives des locataires ;

2° la gestion des travaux d'entretien à charge des locataires ;

3° la remise en état des logements en cas de changement de locataires et de changement de propriétaire ;

4° la gestion et l'entretien des espaces communs dans les espaces résidentiels, s'il a l'entièreté des logements d'un espace résidentiel à gérer.

Section 2 – Agrément du bailleur social

Art. 34. Conditions d'agrément

(1) Le bailleur social est une personne morale de droit privé ou de droit public.

(2) Le bailleur social est agréé s'il remplit les conditions suivantes :

1° la qualification professionnelle d'au moins un membre du personnel responsable des missions énumérées à l'article 30 résulte :

a) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine des finances, du droit ou de l'immobilier ;

b) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement d'une pratique professionnelle effective et licite de cinq années dans le domaine de la gestion d'immeubles ;

c) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement avec succès d'une formation donnant accès aux professions de l'immobilier organisée par la Chambre de commerce ;

d) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine socio-éducatif ;

2° le responsable visé au point 1° exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine. Lors de son départ, il est remplacé dans les six mois par une personne ayant la qualification professionnelle définie au point 1° ;

3° le responsable visé au point 1° remplit les conditions de l'honorabilité professionnelle prévues à l'article 35 ;

4° si le bailleur social gère au moins trente logements abordables, le personnel comprend au moins une personne ou plusieurs personnes ayant la qualification professionnelle visée au point 1°, lettres a) à c), et au moins une personne ayant la qualification professionnelle visée au point 1°, lettre d) ;

5° si le bailleur social gère au moins trente logements abordables, le personnel comprend au moins une personne titulaire d'un diplôme d'aptitude professionnelle au sens de la loi modifiée du 19 décembre 2008 portant réforme de la formation professionnelle ou de tout autre titre de formation reconnu au moins comme équivalent dans le domaine de la construction ou de la gestion d'immeubles qui exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine ;

6° il justifie des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure et du personnel qualifié pour accomplir les missions visées à l'article 30 ;

7° il présente la situation financière et un budget prévisionnel lors de l'introduction de la demande d'agrément.

(3) Si le bailleur social gère moins de trente logements abordables et si la qualification professionnelle demandée aux termes du paragraphe 2, point 1°, n'est pas remplie par le personnel du bailleur social, elle doit l'être par au moins un des membres de l'organe décisionnel du bailleur social.

Art. 35. Honorabilité professionnelle

L'honorabilité professionnelle des responsables visés à l'article 34, paragraphe 2, point 1°, s'apprécie, dans le cadre des conditions prévues au chapitre 3, sur base des antécédents judiciaires, des informations obtenues auprès du Ministère public, ainsi que de tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans et de tous les éléments susceptibles d'établir une bonne réputation des responsables et qu'ils présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable.

Au cas où un responsable est un ressortissant luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du bulletin n° 3 du casier judiciaire.

Au cas où un responsable est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire du pays dont il a la nationalité.

Au cas où un responsable a plusieurs nationalités, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire des pays dont il a la nationalité.

Art. 36. Demande d'agrément

(1) La demande d'agrément est adressée au ministre.

(2) Si le demandeur est une personne morale de droit privé, la demande mentionne son nom, l'adresse et sa forme juridique ainsi que les qualifications professionnelles de ses gérants, administrateurs ou autres personnes dirigeantes ou responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

Si le demandeur est une personne morale de droit public, la demande mentionne son nom et adresse ainsi que les qualifications professionnelles des responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

(3) La demande est accompagnée de tous renseignements et documents destinés à établir que les conditions requises aux articles 34 et 35 sont remplies.

Une copie des statuts est jointe à la demande.

(4) Une modification de l'agrément est demandée si les conditions sur la base desquelles un agrément a été accordé ont changé.

(5) L'agrément est accordé pour une durée de cinq ans et sans préjudice de modifications relatives aux conditions légales prévues à l'article 34.

(6) L'agrément est renouvelable. La demande en renouvellement est à présenter au plus tard trois mois avant la date d'expiration de l'agrément.

(7) Le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

(8) Le bailleur social est dispensé de l'agrément pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives.

Art. 37. Retrait de l'agrément

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément. Il s'agit des conditions de délivrance et de validité de l'agrément. Parmi les conditions de validité figure l'établissement d'un décompte prévu à l'article 40, paragraphe 3.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le bailleur social informe le ministre.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le ministre peut procéder au retrait de l'agrément.

Toutefois, le retrait ne peut intervenir qu'après une mise en demeure du ministre invitant le bailleur social à se conformer, dans un délai allant, selon les circonstances, de huit jours à une année, aux conditions légales et réglementaires, et qu'après que le bailleur social ait été entendu.

Le retrait de l'agrément entraîne de plein droit la suspension de la convention conclue conformément à l'article 43 entre l'État et le bailleur social.

Les décisions concernant l'octroi ou le retrait de l'agrément sont publiées au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) Le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé, de reprendre les activités du bailleur social pour lesquelles l'agrément lui a été retiré.

Art. 38. Mention de l'agrément

La mention de l'agrément figure sur toutes les lettres, factures ou autres pièces destinées au candidat-locataire ou au locataire.

Art. 39. Secret professionnel

Les responsables du bailleur social ainsi que son personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions.

Section 3 – Compensation pour le bailleur social

Art. 40. Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social

(1) Pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables perçoit sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la mise en location et à la gestion de logements destinés à la location abordable.

La compensation est destinée à combler l'éventuel déficit entre d'un côté la somme des recettes de loyers perçus de la part des locataires des logements abordables ainsi que des recettes locatives de surfaces annexes aux logements abordables et de l'autre côté la somme des dépenses en loyer versée par le bailleur social au promoteur social et en frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes mis en location conformément à l'article 30.

(2) Les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

Le forfait ne peut pas dépasser 290 euros par logement par mois. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le forfait est fixé au plus tard au 31 décembre de l'année précédant celle pour laquelle la compensation est attribuée par règlement grand-ducal. Le forfait est déterminé en fonction :

1° des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés ;

2° de l'effectif en personnel socio-éducatif qui est affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires.

L'analyse renseigne l'envergure et le caractère des frais encourus, le nombre de logements couverts, le taux de non occupation de ces logements ainsi que le personnel socio-éducatif y affecté par le bailleur social pour assurer l'accompagnement des locataires.

L'analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée.

(3) Le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Le décompte renseigne :

1° la liste des logements abordables gérés par le bailleur social ;

2° les loyers et les charges des logements gérés ;

3° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'un changement de propriétaire ;

4° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'une rénovation ;

5° le taux de non-occupation d'un logement pour autres raisons ;

6° l'effectif du personnel socio-éducatif affecté à l'accompagnement des locataires ;

7° les surfaces mises en location qui sont annexes à la location des logements abordables.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

(4) En vertu de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la compensation du bailleur social.

Si le Fonds du Logement est bailleur social de logements abordables d'un autre promoteur social ou de logements soumis au bail abordable conformément à l'article 72, il bénéficie d'une compensation de service public au sens de l'article 20, point 2°, de la loi précitée du 24 avril 2017.

(5) Le forfait de gestion n'est pas dû pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives.

Section 4 – Procédures et convention

Art. 41. Procédure de demande

(1) Le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

(2) La demande de compensation contient au moins les informations suivantes :

1° le nom du bailleur social ;

2° le décompte prévu par l'article 40, paragraphe 3 ;

3° un rapport financier annuel établi par un réviseur d'entreprises agréé indiquant avec précision les dépenses relatives à l'activité du bailleur social et couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

4° un rapport d'activité relatif à l'activité de bailleur social couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

5° le montant de la compensation demandée.

Le bailleur social joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'instruire sa demande.

Un modèle du rapport financier annuel mentionné au point 3° est défini par règlement grand-ducal.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 42. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande de compensation et décide de son octroi sur base des dispositions de l'article 40.

(2) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Art. 43. Convention avec le bailleur social

Une convention est conclue entre le bailleur social et l'État dont la durée ne peut excéder la durée de l'agrément du bailleur.

La convention rappelle l'affectation des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi de la compensation pour les logements gérés, tout comme les droits et les obligations principales du bailleur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Le bailleur social tient une comptabilité permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 44. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le bailleur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au bailleur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le bailleur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le bailleur social soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 45. Versement de la compensation

(1) La compensation est liquidée sur base de la demande dûment justifiée introduite conformément à l'article 41.

(2) Des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

Art. 46. Perte du bénéfice de la compensation

(1) La compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclarations que le bailleur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation.

(2) Le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Art. 47. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont à verser à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable, à moins de pouvoir être déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider.

Art. 48. Suivi des compensations octroyées

La documentation relative aux compensations octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Chapitre 4 – Gestion locative sociale

Art. 49. Cadre de la gestion locative sociale

La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents, ainsi que les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.

Une participation aux frais de gestion est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'État représenté par le ministre. La durée de cette mission ne peut pas dépasser trois ans. La participation aux frais est de 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce montant est augmenté de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement.

Le loyer dû par l'organisme exerçant la gestion locative au propriétaire d'un logement ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Art. 50. Résiliation de la mise à disposition

Le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée indéterminée est de trois mois au moins.

Le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée déterminée est d'un mois au moins.

En cas de violation des obligations contractuelles, le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale est de quinze jours au moins.

La lettre de résiliation est notifiée par envoi recommandé. Dans le cas visé à l'alinéa 3, la lettre de résiliation est motivée.

A l'expiration du délai de préavis, la mise à disposition est résiliée de plein droit et l'occupant se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 51. Décès de l'occupant

Si en cours de la mise à disposition, l'occupant titulaire du contrat décède, la mise à disposition est transmise à ses ayants droit si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, la mise à disposition est résiliée de plein droit et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du décès.

Art. 52. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Chapitre 5 – Modes et critères d'attribution des logements destinés à la location abordable

Section 1re – Procédure d'attribution des logements via le registre

Art. 53. Procédure d'attribution universelle des logements tous publics via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement tous publics effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

Le bailleur social propose le logement vacant à un candidat-locataire sur base d'une évaluation par enquête sociale au sens de l'article 59.

Le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant

aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1er et 58, alinéa 1er, point 1°. Le bailleur social gérant plus de 500 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 25 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1er et 58, alinéa 1er, point 1°.

Le bailleur social transmet au registre les attributions des logements et les éventuels refus d'attribution de logements par les candidats-locataires.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de cette procédure d'attribution.

Art. 54. Procédure d'attribution libre des logements dédiés via le registre

(1) Le bailleur social souhaitant attribuer un logement dédié effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

(2) Par dérogation à l'article 55, paragraphe 1er, point 2°, les logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus peuvent être attribués à des personnes âgées de soixante ans ou plus propriétaires d'un logement non adapté à leurs besoins, à condition qu'elles soumettent ce logement au régime de la gestion locative sociale.

Est un logement non adapté aux personnes âgées de soixante ans ou plus un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique des personnes âgées.

Section 2 – Critères d'éligibilité

Art. 55. Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire

(1) Les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable sont les suivantes :

1° le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° le revenu mensuel du demandeur-locataire et des membres de sa communauté domestique est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II ;

4° le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

Les conditions pour devenir candidat-locataire sont également à remplir au moment où le candidat-locataire devient locataire.

(2) Toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire. Cependant, un membre de la communauté domestique d'un locataire peut devenir candidat-locataire à titre personnel.

(3) Les conditions à remplir par le locataire au titre d'un bail abordable sont celles du paragraphe 1er, points 2° et 4°.

(4) À défaut pour le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, cette fonction est exercée par le Fonds du Logement.

Art. 56. Détermination du revenu

(1) Le revenu du demandeur-locataire et de sa communauté domestique, le revenu du candidat-locataire et de sa communauté domestique, ainsi que le revenu du locataire et de sa communauté domestique sont déterminés conformément au présent article.

(2) Le revenu à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu

provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la détermination du revenu est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la détermination du revenu.

(3) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des allocations familiales ;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le stagiaire a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes de la communauté domestique.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré; ou

2° l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie d'un membre de la communauté domestique soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

(4) Lorsque le candidat-locataire est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque le candidat-locataire était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique du candidat-locataire.

(5) Le bailleur social peut, en cas de demande motivée du locataire et sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe 3, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire et n'étant pas membre de la famille du locataire au premier degré n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de douze mois pour le calcul du revenu visé au paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Section 3 – Critères d'attribution

Art. 57. Critères d'attribution socio-économiques

(1) En vue de l'établissement de son ordre de priorité, la situation socio-économique, familiale et de logement spécifique est évaluée pour chaque candidat-locataire par rapport aux difficultés qu'il rencontre pour disposer d'un logement approprié. La priorité est déterminée sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social en considérant pour chaque candidat-locataire et sa communauté domestique les éléments suivants :

1° la nature et la précarité du titre d'occupation du logement actuel ;

2° l'existence et la durée du préavis d'une résiliation de ce titre d'occupation ;

3° l'existence et la motivation du juge d'une condamnation de déguerpissement du logement actuel ;

4° l'état d'occupation du logement actuel par rapport au nombre de chambres à coucher et à la surface utile d'habitation disponible par membre de la communauté domestique ;

5° le degré d'insalubrité du logement actuel au sens de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;

6° la non-adaptation du logement actuel par rapport aux besoins spécifiques de personnes handicapées de la communauté domestique ;

7° le taux d'effort économique de la communauté domestique du candidat-locataire exprimé par la relation entre le revenu actuel et le loyer ou l'indemnité payés, pour le titre d'occupation du logement actuel ;

8° le niveau de revenu de la communauté domestique du candidat-locataire.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de ces critères d'attribution.

(2) Lorsque le demandeur est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce ou lorsque le demandeur était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

(3) Les critères d'attribution visés au paragraphe 1er sont révisés par le bailleur social au moins annuellement pour chaque candidat-locataire.

Art. 58. Critères d'attribution relatifs au logement vacant

Lors de l'attribution d'un logement géré par le bailleur social, les critères suivants sont évalués afin de préciser l'ordre de priorité d'un candidat-locataire par rapport à la taille et la situation géographique spécifique du logement vacant :

1° la correspondance de la taille de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement qui s'entend comme la correspondance du nombre des membres de la communauté domestique, compte tenu de l'âge des enfants, au nombre de chambres et aux installations techniques et sanitaires du logement ;

2° la proximité du lieu de travail des membres de la communauté domestique du candidat-locataire et du lieu de situation du logement actuel.

Un règlement grand-ducal précise l'application des critères visée à l'alinéa 1er.

Art. 59. Evaluation des critères d'attribution sur base d'une enquête sociale

En vue de l'attribution d'un logement tous publics, le bailleur social évalue dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale posée par un assistant social conformément à l'article 7 et à l'annexe 11 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, la situation familiale, sociale et économique du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique, auquel il veut attribuer un logement, en tenant compte des critères d'attribution prévus aux articles 57, paragraphe 1er, et 58.

Chapitre 6 – Bail abordable

Section 1re – Loyer abordable

Art. 60. Composantes du loyer abordable

(1) Le loyer abordable net se compose :

1° du loyer abordable brut ;

2° d'une minoration ou d'une majoration déterminée en fonction de l'équipement du logement ;

3° d'un forfait compensatoire de performance énergétique.

(2) Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Le taux d'effort se situe entre 10 pour cent et 35 pour cent, conformément à l'annexe III.

Si le revenu net disponible de la communauté domestique du locataire se situe en-dessous du seuil de faible revenu, le bailleur social, sur avis de la commission prévu à l'article 31, paragraphe 3, peut fixer le loyer abordable de façon forfaitaire en tenant compte de la situation socio-économique de cette communauté domestique.

(3) Le loyer abordable brut est réduit en tenant compte de l'équipement des logements conformément à l'annexe III.

(4) Le loyer abordable brut est augmenté de 10 pour cent pour les maisons.

(5) Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément à l'annexe III.

Art. 61. Calcul du loyer abordable

Le loyer abordable est calculé par le bailleur social au moment de l'attribution du logement.

Art. 62. Révision du loyer abordable

(1) Le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur social, sauf si le loyer est applicable depuis moins de trois mois.

Le loyer révisé est applicable dès sa notification au locataire.

Le locataire est tenu de répondre à une demande d'informations du bailleur social dans un délai de deux mois à compter de la demande du bailleur social. A défaut, le bailleur social peut demander un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire, conformément à l'annexe III.

Si pendant la période d'application du loyer forfaitaire, le locataire fournit les informations demandées par le bailleur social, le bailleur social procède à la révision du loyer dans le mois de la réception des informations complètes.

(2) A tout moment, le bailleur social est tenu de réviser le loyer dans le mois de la réception par le locataire de l'information :

1° d'un changement de la composition de sa communauté domestique ;

2° d'une diminution du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminé conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel ;

3° d'une augmentation du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminé conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel.

Le loyer ainsi révisé est applicable le premier jour du mois qui suit le délai d'un mois prévu à l'alinéa 1er.

(3) A tout moment, le locataire est tenu d'informer le bailleur social de tout changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son loyer. A défaut de ce faire, le bailleur social peut réclamer les éventuelles augmentations de loyer, avec effet rétroactif au fait déclencheur, lors de la prochaine révision au sens du paragraphe 1er.

Art. 63. Charges locatives

Les charges locatives, correspondant à des charges réellement exposées par le promoteur social ou le bailleur social en faveur des locataires, sont mis à charge de ces derniers. Ces charges ne peuvent pas être considérées pour le calcul de la compensation au sens de l'article 40.

Ces charges comprennent :

1° les frais de nettoyage des parties communes ;

2° les frais d'électricité, de chauffage et d'eau des parties communes ;

3° les frais de contrôle et de maintenance courante des ascenseurs ;

4° les frais d'entretien des surfaces vertes ou équivalentes ;

5° les taxes communales concernant la canalisation et l'enlèvement des ordures ;

6° les menues réparations d'entretien ;

7° les travaux d'entretien réguliers qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;

8° les travaux de réparation causés par le comportement inapproprié du locataire.

Section 2 – Occupation et relogement

Art. 64. Durée du bail et occupation du logement

Le bail abordable est conclu à durée indéterminée.

Le locataire occupe le logement pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

Art. 65. Restrictions liées à la nature du logement

Le locataire ne peut ni sous-louer ou mettre à disposition à titre gratuit ou à titre onéreux le logement, ni céder son bail.

Aucune activité commerciale, libérale ou artisanale ne peut être exercée dans le logement.

Art. 66. Sous-occupation du logement

Le logement sous-occupé est un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire.

Art. 67. Relogement

(1) Le bailleur social propose un relogement :

1° au locataire occupant un logement sous-occupé au sens de l'article 66 ;

2° au locataire occupant un logement non conforme aux obligations de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;

3° au locataire occupant un logement devant faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

La typologie du logement proposé correspond à la composition de la communauté domestique du locataire.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1° :

1° si des enfants membres de la communauté domestique du locataire fréquentent une école fondamentale, le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans la même commune que le logement que le locataire est appelé à quitter, sinon dans une commune permettant l'accès aux lieux de scolarité des enfants au moment du relogement ;

2° le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans une localité depuis laquelle l'accès aux lieux de travail des membres de la communauté domestique du locataire est assuré.

Le locataire ayant refusé deux propositions de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la deuxième proposition de relogement, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1°, l'alinéa 4 n'est applicable ni aux locataires âgés de plus soixante-dix ans, ni aux locataires dont un membre de la communauté domestique est en situation de handicap. Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

(2) Sur demande du locataire, le bailleur social peut proposer un relogement :

1° au locataire occupant un logement dont la typologie ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique au sens de l'article 58, alinéa 1er, point 1° ;

2° au locataire en cas de changements concernant sa communauté domestique, l'état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique, ou en cas d'autres motifs graves et légitimes.

(3) En cas de vacance de logements de son parc, le bailleur social procède prioritairement aux éventuels relogements et ensuite à l'attribution de logements aux locataires nouveaux.

Art. 68. Regroupement familial

Si le bailleur social a connaissance, en vertu d'une pièce émise par le ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, qu'un candidat-locataire, ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale, a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, il lui attribue un logement en considération de la future composition de sa communauté domestique et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique, et sous réserve d'un logement disponible correspondant à la taille de la future composition de la communauté domestique du candidat-locataire.

Section 3 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement

Art. 69. Résiliation d'office du bail abordable

Si en cours de bail, un membre de la communauté domestique du locataire ne respecte plus les critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3, le locataire en informe le bailleur social dans les meilleurs délais. A l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la notification au bailleur social, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Si le non-respect des critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3, est constaté par le bailleur social, à défaut d'information du locataire, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification du constat de non-respect par le bailleur social au locataire.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la mise en demeure du locataire pour défaut de paiement de loyer et de charges, le bail abordable peut être déclaré résilié d'office par le bailleur social et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié à la date du trente-deuxième anniversaire du locataire. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux salariés peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail à condition que l'employeur ait besoin du logement pour un autre salarié et que le salarié n'ait pas été licencié pour raisons économiques. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 70. Décès du locataire

Si en cours de bail, le locataire décède, le bail abordable est transmis à ses ayants droit s'ils répondent aux conditions d'éligibilité prévues à l'article 55, paragraphe 3, et si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, le bail abordable est résilié et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Si en cours de bail, le locataire d'un logement dédié aux salariés décède, le bail abordable est résilié et les ayants droit du locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Art. 71. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Section 4 – Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d'habitation

Art. 72. Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

(1) Peuvent demander de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de neuf années, les propriétaires de logements suivants :

1° les promoteurs sociaux propriétaires de logements n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi ;

2° les sociétés à participation étatique ou communale ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier ;

3° les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier.

(2) Le ministre décide sur avis de la commission de l'octroi d'une compensation de service public. Les modalités de la compensation du service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1er sont arrêtées dans une convention conformément à l'article 13.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Art. 73. Bail à usage d'habitation

Les logements soumis au bail abordable sont régis par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, à l'exception des articles 1er à 15.

Chapitre 7 – Registre national des logements abordables

Section 1re – Collecte et saisie

Art. 74. Objet du registre national des logements abordables

(1) Le ministre tient un registre national, dénommé « registre national des logements abordables », qui répertorie :

1° les logements destinés à la vente abordable, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

2° les logements destinés à la vente à coût modéré, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

3° les logements destinés à la location abordable, ainsi que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique ;

4° les bailleurs sociaux et les promoteurs sociaux des logements visés aux points 1° à 3°.

Ce système de collecte et de saisie est établi à partir des informations transmises par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les acquéreurs, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux.

(2) Les logements des promoteurs publics ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et les logements abordables des promoteurs publics sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

Les logements abordables des promoteurs sans but de lucre sont inscrits au registre pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.

Les logements soumis aux dispositions du bail abordable conformément à l'article 72 pendant la durée de la soumission sont inscrits au registre.

Les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ou des articles 29 et 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

(3) Le ministre, le promoteur social et le bailleur social sont les responsables conjoints du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du registre.

Le ministre peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un agent de son ministère en fonction des attributions de cet agent. Le Centre des technologies de l'information de l'État a la qualité de sous-traitant en matière de services informatiques et de sécurité informatique.

Le bailleur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Le promoteur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Les données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des acquéreurs, selon les modalités de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.

Les données après avoir été rendues anonymes peuvent servir à des fins de statistiques.

Art. 75. Données à caractère personnel traitées

Les catégories de données traitées des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel, sont les données relatives :

1° à leur identification ;

2° à une éventuelle mesure de curatelle, tutelle ou autre protection des personnes majeures ;

3° à leur situation socio-économique ;

4° à leur lieu de travail et leur employeur ;

5° à leur logement actuel ;

6° au logement abordable attribué.

Le ministre traite les données relevant de toutes les catégories de données énumérées à l'alinéa 1er lorsque l'instruction, la gestion ou le suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires rend ce traitement nécessaire.

Art. 76. Communication de renseignements d'autres autorités

(1) En signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire d'inscription, le demandeur-locataire et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique donnent leur consentement explicite à ce que le ministre ait accès, pour chaque membre de la communauté domestique, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'État, et à ce qu'il obtienne la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande.

Dans ce cas, le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'attribution d'un logement abordable sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires, demander, pour chaque membre de leur communauté domestique:

1° à l'Administration des contributions directes, la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;

c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie, la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale, la transmission des données suivantes :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) la date et la durée de l'affiliation ;

c) la durée de travail hebdomadaire ;

d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur ;

e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;

5° au Fonds national de solidarité, la transmission des données suivantes :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire et les montants perçus ;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation et les montants perçus ;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide et les montants perçus ;

7° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus ;

8° au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, la transmission de l'indication si la personne concernée est demandeur d'un regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

(2) Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur-locataire, un candidat-locataire et un locataire ou tout autre membre de la communauté domestique, les données à caractère personnel suivantes :

1° les nom et prénoms ;

2° le numéro d'identification national ;

3° le sexe ;

4° les date et lieu de naissance ;

5° la date de décès ;

6° l'état civil ;

7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que l'historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le locataire.

Art. 77. Accès aux renseignements

(1) L'accès aux renseignements énumérés à l'article 76 prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

(2) Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 76 dans les limites y prévues aux agents de son ministère, nommément désignés, par lui en fonction de leur attribution.

L'accès des agents et des salariés d'un bailleur social est limité aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires répondant aux besoins spécifiques couverts par son domaine d'intervention et pertinentes pour l'attribution de logements aux personnes parmi lesquelles le choix se fait. Le bailleur social a accès aux données des logements qu'il gère et aux données de ses demandeurs-locataires, candidats-locataires et locataires dans le cadre de l'exercice de son activité de bailleur social.

(3) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec le motif de consultation.

(4) Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires ont accès aux données qui les concernent. En se portant demandeur-locataire ou candidat-locataire, de même que par le fait qu'ils signent un bail pour un logement abordable, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires marquent leur accord à ce que leurs données soient traitées conformément à ce qui précède, ce dont ils sont informés au moment de leur demande et de la signature d'un bail. L'opposition de leur part à ce que les données les concernant soient collectées ou traitées emporte de plein droit retrait de leur demande ou résiliation du bail, si cette opposition est maintenue après une information spéciale des conséquences d'un maintien de leur opposition.

(5) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;

2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ;

3° la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracés dans le système informatique mis en place ;

4° les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Les modalités du traitement des données sont précisées par un règlement grand-ducal.

Section 2 – Contrôle des conditions d'attribution

Art. 78. Contrôles

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles afin de vérifier si les conditions pour l'attribution d'un logement abordable sont remplies.

(2) L'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux peuvent être vérifiées en cas de doute, sans que cette vérification puisse être systématique.

(3) Le ministre peut à tout moment procéder ou faire procéder à des contrôles spécifiques lorsqu'il existe des présomptions de fraude.

(4) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Art. 79. Visites des logements

En cas de doute quant au respect des conditions d'attribution du logement abordable, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Lorsque l'entrée au logement est refusée aux agents du ministre, le traitement du dossier d'attribution d'un logement abordable est suspendu jusqu'à ce que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires ou les locataires aient fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de leur dossier.

Art. 80. Instruction des dossiers

En cas de changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son dossier, le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire informent le bailleur social sans délai en joignant, le cas échéant, les pièces justificatives de ce changement.

Le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire sont tenus, sur demande du bailleur social, de fournir tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi administratif de leur dossier dans les deux mois.

Chapitre 8 – Voies de recours et dispositions financières

Art. 81. Voies de recours

Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution des participations financières et des compensations de service public prévues par la présente loi, ainsi que les décisions concernant l'octroi, le refus ou le retrait de l'agrément du bailleur social sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Art. 82. Dispositions financières

Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs publics dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

Chapitre 9 – Dispositions modificatives

Art. 83. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée, à l'exception des chapitres 1er à 2*sexies* et l'article 66.

Art. 84. Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

L'article 29*bis*, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

« (1) Les logements visés au paragraphe 2 constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du [XXX] relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires. ».

Art. 85. Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

La loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement est modifiée comme suit :

1° À l'article 1er, alinéa 1er, les termes « Fonds spécial de soutien au développement du logement » sont remplacés par ceux de « Fonds spécial pour le logement abordable ».

2° L'article 2, point 1°, est remplacé comme suit :

« 1° la réalisation de logements abordables au sens de la loi du [XXX] relative au logement abordable ; ».

3° L'article 3 est modifié comme suit :

a) Au point 14°, le point final est remplacé par un point-virgule ;

b) Il est ajouté un point 15° nouveau qui prend la teneur suivante :

« 15° la réalisation de mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification de réalisation de logements abordables. »

Art. 86. Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

L'article 2, point 1°, de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. est modifié comme suit :

« 1° « logement abordable » : tout logement abordable conformément à l'article 3 de la loi du [XXX] relative au logement abordable ; ».

Art. 87. Modification de la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement

L'article 59 et l'annexe IX de la de la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement sont abrogés.

Chapitre 10 – Dispositions transitoires et finales

Art. 88. Régime transitoire du loyer abordable et du contrat de bail

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, le loyer à payer par le locataire d'un logement ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable.

La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1er mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé.

Lors de la première révision des loyers effectuée conformément à l'article 62, le bailleur social calcule :

1° le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 60 ;

2° la différence entre le loyer abordable net et le loyer dû conformément à l'alinéa 1er.

Si le loyer abordable net est inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er, le loyer abordable net est applicable.

Si le loyer abordable net est supérieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er, le loyer à payer par le locataire est adapté de la façon suivante :

1° au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, sans pouvoir être inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er ;

2° au cours de la deuxième année, le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, la dernière révision des loyers effectuée selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

3° à partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable.

Si au cours de la période transitoire, la composition de la communauté domestique du locataire change, le loyer abordable net est applicable, sans minoration.

Le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 62.

Art. 89. Régime transitoire de l'agrément du bailleur social

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social, se trouvant tenu par une convention d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en cours, bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de trois ans. Il perd sa validité par le non-usage pendant une durée de six mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 90. Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires. Les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi.

Art. 91. Régime transitoire pour le choix du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire choisit son bailleur social. A défaut de ce faire, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Art. 92. Régime transitoire pour l'inscription au registre

Au plus tard le 31 décembre 2024 sont inscrits au registre l'existant à cette date de :

1° tous les logements visés à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

2° tous les bailleurs sociaux des logements visés à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

3° tous les candidats-locataires et les locataires, à partir des informations transmises par les bailleurs sociaux.

Art. 93. Régime transitoire des acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré sont exclus du bénéfice de la prime d'acquisition et de la prime de construction au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 94. Evaluation

Les centres de recherche publics régis par la loi modifiée du 3 décembre 2014 ayant pour objet l'organisation des centres de recherche publics, dans le cadre de missions de recherche d'intérêt public,

ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées figurant dans les bases de données d'administrations, en ce inclus le registre, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'évaluations des résultats de la politique publique, d'études ou d'enquêtes scientifiques d'intérêt public dans le domaine du logement abordable.

Art. 95. Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi du du [XXX] relative au logement abordable ».

*

Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte sans enfant	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants	8 000
Enfant supplémentaire	890

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte sans enfant	4 055
Communauté domestique sans enfant	6 220
Communauté domestique avec 1 enfant	7 345
Communauté domestique avec 2 enfants	8 310
Communauté domestique avec 3 enfants	9 025
Enfant supplémentaire	1 005

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)*
1 adulte	3 185
2 adultes – 0 enfant	4 890
1 ou 2 adultes – 1 enfant	5 770
1 ou 2 adultes – 2 enfants	6 525
1 ou 2 adultes – 3 enfants	7 090
Enfant supplémentaire	790
Adulte supplémentaire	1 050

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° Loyer abordable brut

a) *Détermination du loyer abordable brut*

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponibles net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * (35\%\text{-}10\%) \right]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.

RND = Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10 pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35 pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

(i) Plafond du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35 pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	*Seuil du taux d'effort maximal*	*Seuil du plafond de loyer*
Type de communauté domestique	*Revenu mensuel (euros)*	*Revenu mensuel (euros)*	*Revenu mensuel (euros)*
1 adulte	1 435	3 595	4 055
1 adulte – 1 enfant	2 155	4 935	5 570
1 adulte – 2 enfants	2 725	5 720	6 455
1 adulte – 3 enfants	3 300	6 925	7 815
enfant supplémentaire	430	905	1 020
2 adultes – 0 enfant	2 155	5 510	6 220
2 adultes - 1 enfant	2 725	6 505	7 345
2 adultes - 2 enfants	3 300	7 360	8 310
2 adultes.- 3 enfants	3 875	8 000	9 025
enfant supplémentaire	430	890	1 005
Adulte supplémentaire	575	1 185	1 335

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

b) *Application des paramètres pour la détermination du loyer abordable brut*

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2° Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) *Le loyer abordable brut est réduit de :*

– 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;
– 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) *Le loyer abordable brut est augmenté de :*

– 10 pour cent pour les maisons.

c) *Le forfait compensatoire pour performance énergétique*

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficience énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	*Forfait mensuel en euros*
$50m^2$ ou moins	15
51 à $70m^2$	20
71 à $90m^2$	25
91 à $110m^2$	30
111 à $130m^2$	35
131 à $150m^2$	40
$151m^2$ et plus	45

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937/24

N° 7937[24]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

DEPECHE DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES

(20.7.2023)

Monsieur le Président,

Me référant à votre lettre datée du 20 juillet 2023 concernant le projet de loi émargé, j'ai l'honneur de vous informer qu'il s'agit en effet de redressements d'erreurs matérielles, qui ne nécessitent dès lors pas d'être soumis à l'avis du Conseil d'État par voie d'amendement.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Le Président du Conseil d'État,
Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

Texte voté - projet de loi N°7937

CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

N° 7937

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

5° la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement

*

Chapitre 1er - Généralités

Art. 1er. Objectif

La présente loi a pour objectif la réalisation du droit au logement en promouvant :

1° l'inclusion sociale par le logement ;
2° l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;
3° le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;
4° l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables ;
5° la rénovation et l'assainissement de logements ;
6° la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

Art. 2. Mesures

(1) Cet objectif est poursuivi par la mise en œuvre des mesures suivantes :

1° la participation financière de l'État à la réalisation de logements destinés à la location et à la vente abordables ;

2° la participation financière de l'État à la réalisation de logements innovateurs destinés à la location abordable et de logements abordables résilients au changement climatique ;

3° la participation financière de l'État à l'activité du bailleur social ;

4° la mise en place d'un registre national des logements abordables.

Les participations financières au titre de la présente loi et toutes autres participations financières publiques éventuellement perçues au titre d'un même projet sont cumulables sans que leur somme puisse dépasser le seuil de financement total le plus élevé applicable à ces participations financières.

Le ministre peut octroyer des participations financières aux promoteurs sociaux, aux bailleurs sociaux et aux organismes exerçant la gestion locative sociale.

(2) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions conclut une ou plusieurs conventions annuelles avec les représentants du secteur du logement abordable afin d'assurer la représentation du secteur auprès des pouvoirs publics.

Une telle convention annuelle définit les objectifs que les représentants du secteur se fixent dans le cadre de la collaboration avec le ministre compétent.

Le ministre consulte les représentants du secteur sur tous les projets ou propositions de dispositions législatives et réglementaires applicables au secteur du logement abordable.

Art. 3. Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

1° « bailleur social » : l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable au sens de l'article 30 ;

2° « candidat-locataire » : la ou les personnes physiques qui remplissent les conditions d'éligibilité à un logement abordable au sens de l'article 55 ;

3° « commission » : la commission consultative au sens de l'article 20, paragraphe 2 ;

4° « communauté domestique »: le demandeur-locataire, le candidat-locataire, le locataire ou l'acquéreur éligible et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs, ces preuves matérielles sont, selon le cas :

a) le contrat de bail ;

b) le pacte de colocation ;

c) les quittances de loyer ;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;

les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où elles ont été introduites auprès du ministre, du bailleur social ou du promoteur social ;

5° « demandeur-locataire » : la ou les personnes physiques qui introduisent une demande de location d'un logement abordable ;

6° « locataire » : la ou les personnes physiques qui louent un logement abordable ;

7° « logement abordable » : tout logement destiné :

a) à la vente abordable au sens de l'article 4 ;

b) à la vente à coût modéré au sens de l'article 5 ;

c) à la location abordable au sens de l'article 11 ;

d) à la gestion locative sociale au sens de l'article 49 ;

8° « logement dédié » : logement dédié au sens de l'article 12 ;

9° « logement tous publics » : logement tous publics au sens de l'article 12 ;

10° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions ;

11° « promoteur public » :

a) les communes ;

b) les syndicats de communes ;

c) les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes ;

d) le Fonds du Logement ;

Dans le cadre de projets de logements abordables, le promoteur public est dispensé de l'obligation de faire appel à un architecte ou un ingénieur-conseil inscrit à l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils, au registre des prestataires ressortissants d'un État membre ou au registre des prestataires ressortissants d'un État tiers, s'il emploie du personnel ayant les qualifications professionnelles requises pour exercer la profession d'architecte ou d'ingénieur-conseil.

Le promoteur public exerce les activités d'architecte, d'ingénieur-conseil et de promoteur immobilier sans être titulaire d'une autorisation d'établissement et sans que ces activités puissent être qualifiées de libérale ou de commerciale dans son chef.

L'État en ce qui concerne les opérations des promoteurs mentionnés aux lettres c) et d) et les communes en ce qui concerne les opérations réalisées à leur initiative peuvent fournir la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, prévue à l'article 1601-5 du Code civil ;

12° « promoteur sans but de lucre » :

a) les personnes morales constituées conformément à la loi modifiée du 21 avril 1928 sur les associations et les fondations sans but lucratif et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

b) les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

c) les hospices civils ;

d) les offices sociaux ;

e) le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ;

f) les communautés religieuses bénéficiant d'un soutien financier annuel de l'État;

13° « promoteur social » : un promoteur public ou un promoteur sans but de lucre ;

14° « qualité résidentielle » : logements répondant aux critères de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurelle ;

15° « registre » : le registre national des logements abordables au sens de l'article 74.

Chapitre 2 - Promoteur social

Section 1re – Vente abordable et vente à coût modéré

Art. 4. Réalisation de logements destinés à la vente abordable

(1) Une participation financière est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

La participation financière est ventilée entre tous les logements réalisés destinés à la vente abordable. Le promoteur public la bonifie aux acquéreurs éligibles au sens de l'article 7, à l'exception de la part de la participation financière liée à l'acquisition du terrain et de la participation financière pour le préfinancement de l'acquisition du terrain.

(2) Le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires disponibles, le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. La résilience au changement climatique des logements est retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.

(4) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;

2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 ;

3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;

4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9 ;

5° la participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente déterminé conformément à l'article 6 ;

6° au moins 60 pour cent des unités de logement du projet de vente sont vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable.

Art. 5. Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

(1) Une participation financière est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14 dans la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;

2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 ;

3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;

4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9.

Art. 6. Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré

Le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement.

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour information préalablement à sa mise en vente.

L'acte de vente du logement destiné à la vente abordable indique le prix avec la participation financière incluse, le prix sans la participation financière et le montant de la participation financière, à défaut l'acte de vente est rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications.

Art. 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

(1) L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ou aux logements destinés à la vente à coût modéré et les membres de sa communauté domestique répondent encore aux conditions de revenu fixées à l'annexe I.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visé au paragraphe 2, à la date de son émission.

L'acquéreur éligible est la ou les personnes physiques titulaires du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2.

Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que les conditions prévues à l'alinéa 1er, point 2°, ne sont pas respectées, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, l'acquéreur éligible fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1° et 3°, et alinéa 2.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence au bénéficiaire d'une prime d'acquisition ou d'une prime de construction au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité.

Section 2 – Emphytéose et droit de rachat

Art. 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le promoteur public concède le terrain ou la quote-part terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements.

En cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit.

Si au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement n'est pas l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.

Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part terrain, ou leurs ayants droit payent une redevance d'emphytéose annuelle fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.

La redevance d'emphytéose annuelle est fixée par règlement grand-ducal en tenant compte de la taille, de la situation géographique, de l'aménagement du terrain ou de la quote-part terrain et de la typologie du logement. La redevance d'emphytéose annuelle est indexée et ne peut pas dépasser 2 000 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les maisons unifamiliales et 1 500 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les appartements.

Art. 9. Droit de rachat du promoteur public

Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré exerce, pour toute la durée de la prédite emphytéose, le droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayants droit.

Le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public.

A défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

Le principe du droit de rachat et la méthode de détermination du prix de rachat sont rappelés dans les actes authentiques de vente.

Le prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service central de la statistique et des études économiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.

Le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre.

Art. 10. Obligation d'occupation des acquéreurs

Le logement destiné à la vente abordable et le logement destiné à la vente à coût modéré sont l'habitation principale et permanente des acquéreurs, ou de l'un d'eux, ou de leurs ayants droit.

Une dispense de l'obligation d'occupation peut être accordée par le promoteur public en cas de demande motivée pour des raisons familiales ou professionnelles ou à cause de travaux de transformation ou de rénovation substantielle du logement.

Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente.

Section 3 – Location abordable

Art. 11. Réalisation de logements destinés à la location abordable

(1) Une participation financière est accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements innovateurs et sous réserve des crédits budgétaires, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère innovateur des logements est retenu si leur conception résulte de la mise en application d'idées nouvelles ou d'efforts de recherche-développement.

Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

(4) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. La résilience au changement climatique des logements est retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.

L'augmentation des montants maximaux éligibles pour raison de résilience au changement climatique n'est pas cumulable avec celle pour logements innovateurs.

(5) Les logements destinés à la location abordable répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont gérés par un bailleur social ;

2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la location prévues à l'article 14.

À défaut pour le promoteur social de trouver un bailleur social pour la gestion de ses logements, le Fonds du Logement assume cette fonction. Sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur social, le ministre peut nommer un autre bailleur social que le Fonds du Logement.

Art. 12. Catégories de logements destinés à la location abordable

(1) Les logements destinés à la location abordable relèvent de la catégorie « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

(2) Les « logements tous publics » sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés ».

(3) Les logements dédiés relèvent des sous-catégories suivantes :

1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° les logements dédiés aux étudiants ;

3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché. Est un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement rapproché un logement, dont le locataire ou un membre de la communauté domestique du locataire bénéficie de la part du bailleur social d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la présente loi ;

4° les logements dédiés aux jeunes. Est un jeune, une personne qui a moins de 26 ans au moment de l'attribution du logement ;

5° les logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus. Ces logements sont dédiés aux personnes vivant seules ou en couple. Au moment de l'attribution du logement au moins un membre de la communauté domestique a au moins 60 ans ;

6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social ;

7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

8° les logements dédiés dits de réserve. Est un logement de réserve un logement accueillant momentanément des locataires exposés à une situation de détresse extrême ne tolérant aucun délai à l'attribution d'un logement.

(4) Par dérogation à l'article 11, le taux de la participation financière aux logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire est de 100 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

Art. 13. Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

(1) Pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, et outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social perçoit sur demande au ministre et sous réserve des crédits budgétaires suffisants une compensation de service public qui comporte deux éléments :

1° une couverture des frais d'exploitation ;

2° une rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de logements comprenant le capital investi dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé.

La compensation de service public est payée au promoteur social moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social. À défaut de paiement par le bailleur social, le promoteur social peut demander le paiement au ministre. En cas de paiement par le ministre, le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la réalisation et à la gestion des logements destinés à la location abordable.

(2) Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social ne peut pas dépasser 140 euros par mois par logement donné en location. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation est fixé de façon forfaitaire pour les promoteurs sociaux par règlement grand-ducal en tenant compte des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse des comptes d'au moins deux promoteurs sociaux bien gérés. L'analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée. Le règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction des coûts de gestion effectifs des différentes catégories des logements.

En vertu de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la couverture des frais d'exploitation.

Sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation, les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

(3) Le capital investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements.

Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital investi.

(4) Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la

Banque centrale européenne, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 150 points de base.

Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs à la construction et la rénovation de logements ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne majoré d'une prime de 100 points de base, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 250 points de base.

Ces taux de rémunération du capital sont fixés par règlement grand-ducal.

(5) Le montant de la rémunération du capital investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21. Ce montant est adapté annuellement à l'indice du coût de la vie.

Si la contribution financière du promoteur social provient d'un prêt auprès d'un établissement de crédit, la rémunération du capital investi est, sur demande du promoteur social, échelonnée dans le temps de façon à tenir compte du remboursement du prêt. Le montant de la rémunération du capital investi actualisé sur quarante ans se situe dans les limites prévues au paragraphe 4.

(6) Tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable.

(7) La contribution financière du promoteur social au capital investi pour un logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont la rémunération se situe dans les limites prévues au paragraphe 4, est ajustée par l'indice des coûts de la construction en fonction de son évolution entre la date de la convention relative aux aides à la construction d'ensembles visant ledit logement et la date de l'application du loyer abordable aux termes de la présente loi audit logement.

Section 4 – Coûts éligibles et participations financières spécifiques

Art. 14. Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente abordable, des logements destinés à la vente à coût modéré et de logements destinés à la location abordable

(1) Les coûts éligibles à une participation financière sont regroupés dans les cinq catégories suivantes :

1° la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière ;

2° la catégorie relative à la viabilisation ordinaire ;

3° la catégorie relative au terrain viabilisé ;

4° la catégorie relative à la construction de logements abordables ;

5° la catégorie relative à la rénovation de logements destinés à la location abordable.

La surface construite brute destinée au logement est désignée par « SCB logement ».

La surface non aménageable destinée au logement est désignée par « SNA logement ».

(2) La catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière comporte :

1° le prix de cession ou la redevance emphytéotique du terrain non viabilisé ;

2° le coût de viabilisation particulière représentant l'ensemble des coûts relatifs aux travaux nécessaires pour rétablir un terrain vers un état approprié avant de pouvoir débuter les travaux d'infrastructures et de construction.

S'il s'agit d'une cession de terrain, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 900 euros par mètre carré de SCB logement.

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 450 euros par mètre carré de SCB logement.

Les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

Pour les coûts de viabilisation particulière visés à l'alinéa 1er, point 2°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.

(3) La catégorie relative à la viabilisation ordinaire comporte :

1° les coûts de viabilisation ordinaire au sens de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 400 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;

2° les coûts de réalisation d'emplacements publics dans une structure de parking centralisée sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 30 000 euros par emplacement ;

3° les coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol dans le sens vertical et horizontal nécessaires à l'aménagement de logements sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ce plafond si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;

4° les frais d'études préliminaires et honoraires relatifs aux points 1° à 3°, y compris l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, sociétal, architectural et technique, sans dépasser le taux maximal éligible de :

a) 15 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire seulement ;

b) 18 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire et de viabilisation particulière.

(4) La catégorie relative au terrain viabilisé comporte :

1° le prix de cession d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement, ou la redevance emphytéotique d'un

terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 650 euros par mètre carré de SCB logement ;

2° le prix du terrain acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement ;

3° les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

(5) La catégorie relative à la construction de logements abordables comporte :

1° les coûts de construction de nouveaux projets, les coûts de rénovation et de transformations initiales de biens existants et les coûts des constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, y compris les coûts pour les emplacements privés, sans dépasser le montant maximal éligible de 3 100 euros par mètre carré de SCB logement et de 2 100 euros par mètre carré de SNA logement.

Les coûts relatifs aux travaux de raccordements aux infrastructures prévus par le paragraphe 3 sont inclus.

Pour les coûts de rénovation, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;

2° les coûts de réalisation d'un carport simple sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 16 000 euros et les coûts de réalisation d'un carport double sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 25 000 euros ;

3° les coûts des aménagements de l'espace extérieur privé sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement ;

4° les frais d'études et les honoraires relatifs aux coûts énumérés aux points 1° à 3° sans pouvoir dépasser le taux maximal éligible de 15 pour cent de ces coûts éligibles ;

5° les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances.

Seuls les logements destinés à la location abordable sont éligibles au titre des coûts énumérés aux points 1° à 3°.

(6) La catégorie relative à la rénovation de logements destinés à la location abordable au sens de la présente loi et de logements locatifs ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et au titre d'une convention en cours au moment de l'octroi de la participation financière pour la rénovation comporte les coûts de rénovation et les honoraires y relatifs sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 1 000 euros par mètre carré de SCB logement et de 650 euros par mètre carré de SNA logement.

Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.

(7) Les montants en euros indiqués au présent article sont des montants plafonds nets sans éventuels taxes, droits ou honoraires. Ils correspondent à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de mise en œuvre, les méthodes d'évaluation et les modalités de fixation des montants plafonds des points énumérés aux paragraphes 2 à 6. Le règlement grand-ducal fixe des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6.

L'évaluation des montants plafonds est effectuée par rapport à des critères regroupés dans les catégories suivantes :

1° l'efficience économique :
- a) la charge foncière ;
  - i) le terrain non viabilisé ;
  - ii) la viabilisation particulière ;
- b) le terrain viabilisé ;
  - i) la viabilisation ordinaire ;
  - ii) les travaux préparatoires et de stabilisation du sol ;
  - iii) les études préliminaires et les honoraires ;
- c) le coût de construction ;
  - i) la construction, la rénovation initiale, la vente en état futur d'achèvement ;
  - ii) l'aménagement de l'espace extérieur ;
  - iii) les études et les honoraires ;
  - iv) les frais annexes ;
- d) les équipements des logements ;
- e) les travaux de réparation et de remise en état de logements abordables ;
  - i) les travaux de remise en état et de maintien ;
  - ii) les travaux de rénovation profonde ;

2° les caractéristiques urbanistiques :
- a) l'utilisation rationnelle du terrain ;
- b) la densification horizontale et verticale ;
- c) la mobilité et le stationnement ;

3° les caractéristiques architecturales :
- a) les critères généraux d'architecture ;
- b) les critères spécifiques aux logements dans un immeuble collectif ;
- c) les critères spécifiques aux maisons unifamiliales ;
- d) les équipements des logements ;

4° le calcul des surfaces.

Art. 15. Emplacements de stationnement de voiture

Le promoteur social reste propriétaire des emplacements liés à un logement destiné à la location abordable.

Une éventuelle cession d'un emplacement lié à un logement destiné à la location abordable ne peut se faire qu'avec la cession dudit logement conformément à l'article 23.

Un emplacement est loué prioritairement au locataire d'un logement destiné à la location abordable.

Le loyer est fixé par règlement grand-ducal en tenant compte de la situation géographique, de la typologie et de l'aménagement de l'emplacement. Le loyer mensuel d'un emplacement est

indexé et ne peut pas dépasser 200 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

Art. 16. Participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable

Si le promoteur social de logements destinés à la location abordable paye une redevance d'emphytéose unique, la participation financière prend la forme d'une participation unique. Si le promoteur paye des redevances d'emphytéose annuelles, la participation financière prend la forme de participations annuelles.

Art. 17. Apport de terrain dans le cadre de la location abordable et collaboration

(1) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, en ce qu'un promoteur apporte le terrain et un autre promoteur réalise les logements, chaque promoteur social est éligible aux participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Dans ce cas, les redevances d'emphytéose annuelles payées par le promoteur social réalisant les logements ne peuvent pas dépasser la rémunération du capital investi à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

(2) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain qui lui appartient et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, ce promoteur social a droit à une rémunération du capital investi conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er, et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14.

(3) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain mis à disposition par emphytéose par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, le promoteur social a droit à une rémunération pour le terrain dont il est emphytéote. La rémunération est déterminée conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er, et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14. La rémunération est payée annuellement au promoteur social. La rémunération peut être reversée en partie ou en total par le promoteur social au propriétaire du terrain.

L'emphytéose est établie pour un terme d'au moins cinquante ans. Le terme restant au moment de la première mise en location des logements abordables est d'au moins quarante ans.

(4) Le terrain apporté par un promoteur social à un projet de logements et qui lui a été cédé dans le cadre de l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Le terrain apporté par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Pour un terrain apporté à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article

1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le promoteur social ne peut prétendre à la rémunération conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er que pour les seuls terrains ayant fait l'objet d'une cession non gratuite.

Art. 18. Participations financières pour le préfinancement

Sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de vingt-quatre mois est accordée par le ministre au promoteur public pour les charges d'intérêt d'emprunts contractés pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable prévus à l'article 4 et à la vente à coût modéré prévus à l'article 5.

Section 5 – Procédures et convention

Art. 19. Procédure de demande

(1) Le promoteur social présente une demande de participation financière au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Sauf pour le prix d'acquisition d'un terrain, la demande de participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter du premier décaissement de la dépense pour laquelle la participation financière est sollicitée.

(2) La demande de participation financière contient au moins les informations suivantes :

1° le nom et les missions du promoteur social ;

2° une description du projet la plus avancée disponible au moment de l'introduction de la demande y compris :

a) un calendrier de réalisation indiquant les dates de début et de fin de réalisation ;

b) la localisation du projet ;

c) la destination, le cas échéant spécifique, du terrain ou des logements ;

d) toutes les autorisations déjà établies et les plans du projet ;

3° les besoins de financement déjà connus au moment de l'introduction de la demande y compris :

a) le devis estimatif sommaire du coût total du projet ;

b) une liste des coûts du projet éligible à une participation financière ;

c) les bénéfices et coûts d'exploitation ;

d) un plan de financement ;

4° une déclaration des autres participations financières ou aides publiques que le promoteur social a demandées ou reçues au titre du projet.

Le demandeur joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'apprécier les qualités et spécificités du projet.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le promoteur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

(4) Une demande de participation financière pour un projet de rénovation n'est recevable que si le montant des participations financières est supérieur à 25 000 euros, correspondant à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Art. 20. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande en fonction des conditions prévues à l'article 14 et des crédits budgétaires suffisants.

(2) Une commission consultative donne un avis au ministre avant la décision de celui-ci relative à l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi.

Toutefois, si la commission n'a pas émis son avis dans le délai de deux mois à partir de la date de sa saisine, le ministre peut y passer outre.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(3) La commission peut s'entourer de tous renseignements utiles concernant le projet ou le promoteur social, entendre le promoteur social en ses explications, requérir des études, des expertises et la présentation d'un plan d'affaires ou de pièces équivalentes et se faire assister par des experts.

(4) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi des participations financières au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Art. 21. Convention avec le promoteur social

Une convention est conclue entre le promoteur social et l'État dans la limite des crédits budgétaires suffisants et pour une durée de quarante ans.

La convention rappelle l'affectation à la vente ou à la location des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi et le montant de la participation étatique pour le projet en question, tout comme les droits et les obligations principales du promoteur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Le promoteur tient une comptabilité permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 22. Durée d'affectation au logement abordable

(1) Si le promoteur social est un promoteur public, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant toute leur durée d'existence. En cas de destruction, les terrains ayant bénéficié d'une participation financière restent affectés à des projets de logement abordable.

Vingt ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, sans qu'une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement n'en résulte. Dix ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement

destiné initialement à la location abordable, si ce logement est vendu au locataire l'ayant occupé pendant au moins dix ans.

(2) Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Si à l'issue de la convention, le promoteur sans but de lucre décide de ne plus affecter les logements destinés à la location abordable, il informe, au plus tard deux ans avant l'expiration du délai, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

Art. 23. Droit de préemption de l'État et restriction de cession

Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable ou, après une éventuelle destruction des logements ou avant la construction des logements, des terrains ayant bénéficié d'une participation financière, n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. Pendant la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, une cession sous quelque forme que ce soit de ces terrains n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

L'État bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le promoteur social.

Le prix à payer par l'État correspond au prix convenu avec le promoteur social, déduction faite de la valeur résiduelle de la participation financière.

L'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir la destination à des logements destinés à la vente abordable des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré des terrains pendant la durée restante de l'emphytéose.

Dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession est réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. La part résiduelle relative de la participation financière dans la valeur de la cession est à rembourser à l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable. Si la cession n'est pas réalisée dans les douze mois, l'Etat bénéficie à nouveau d'un droit de préemption.

Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité absolue. L'action en nullité peut être intentée par le ministre ou par tout intéressé dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de cession.

Art. 24. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le promoteur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au promoteur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le promoteur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le promoteur, soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le promoteur donne l'accord préalable au ministre afin de pouvoir vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 25. Versement des participations financières

(1) Les participations financières en capital sont liquidées sur base de factures et de décomptes dûment justifiés, introduits via l'outil informatique mis à disposition par l'État.

(2) Les participations financières sous forme de bonification d'intérêts sont versées sur base de demandes dûment justifiées.

(3) La demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée.

(4) La participation financière pour les logements destinés à la vente abordable est liquidée lors des premières tranches sur la proportion minimale de 60 pour cent des acquéreurs éligibles visés à l'article 7, puis sur la proportion réelle.

Art. 26. Perte du bénéfice des participations financières et remboursement

(1) Le promoteur social perd les participations financières qui lui ont été octroyées si, avant l'expiration d'un délai de quarante ans à partir de l'octroi d'une participation financière, il aliène un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou s'il ne les affecte pas ou cesse de les affecter aux fins et conditions convenues avec l'État.

(2) Les participations financières ne sont pas perdues lorsque l'aliénation, l'abandon ou le changement d'affectation ont été approuvés préalablement par le ministre et sont la conséquence de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social.

(3) Les participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclarations que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la participation financière.

(4) Les participations financières sont perdues si l'immeuble n'est pas mis en valeur dans un délai de quinze ans à partir de la date de la convention, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à vingt ans pour les conventions signées avant le 1er janvier 2010, sauf dispense accordée par le ministre.

Les dispenses sont accordées si le non-respect du délai est dû à des contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Elles sont accordées pour un délai de cinq ans renouvelable.

(5) La constatation des faits entraînant la perte des participations financières est faite par le ministre sur avis de la commission. Il en est de même de la fixation des montants à rembourser par le promoteur social.

(6) Le promoteur social rembourse le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la

perte des participations financières, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

(7) Le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Art. 27. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente abordable, de la vente à coût modéré et de la location abordable sont à verser à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable, à moins d'être réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements.

Art. 28. Suivi des participations financières octroyées

La documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Art. 29. Inscription hypothécaire

Pour garantir la restitution par le promoteur social des participations financières prévues par les articles 4, 5,11 et 12, paragraphe 4, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées. L'hypothèque légale est limitée au montant des participations financières versées pour lesdits immeubles.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition d'un établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour l'acquisition, la construction ou la rénovation desdits immeubles.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'État, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de la participation financière.

En cas de poursuites de la part d'un créancier inscrit, que ce soit en vertu d'une clause de voie parée, ou en vertu de la procédure de saisie immobilière, le droit de rachat prévu à l'article 9 n'existe pas. L'adjudicataire recueille le logement avec les charges et obligations du régime des logements abordables.

Chapitre 3 – Bailleur social

Section 1re - Missions du bailleur social

Art. 30. Missions du bailleur social

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable.

Le bailleur social a les missions suivantes :

1° assurer un service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable ;

2° effectuer la révision des dossiers des candidats-locataires, dont la demande a été admise depuis plus de six mois ;

3° attribuer les logements abordables aux candidats-locataires ;

4° louer les logements aux locataires moyennant un bail abordable au sens du chapitre 5 ;

5° réaliser l'entretien des logements à charge des locataires ;

6° accompagner les locataires et les membres de leur communauté domestique afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier.

Les agents ou salariés du bailleur social peuvent, dans l'exercice des missions du bailleur social et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Le bailleur social peut exercer l'activité de syndic de copropriétés sans être titulaire d'une autorisation d'établissement à ce titre et sans que cette activité ne puisse être qualifiée de commerciale dans son chef, à condition qu'au moins un logement géré par le bailleur social soit situé dans l'immeuble.

L'activité du bailleur social est soumise à un agrément du ministre.

Art. 31. Attribution des logements - Principes

(1) Le bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ou de l'article 7 de la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale, le bailleur social applique d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54.

(2) Le bailleur social attribue les logements dédiés conformément à l'article 54.

(3) Chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(4) Le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Art. 32. Gestion des locataires

La gestion des dossiers des locataires par le bailleur social comprend :

1° la tenue à jour des dossiers au registre ;

2° l'encaissement des loyers ;

3° la révision annuelle des loyers ;

4° le relogement et le déguerpissement des locataires.

Art. 33. Gestion et entretien des logements

La gestion et l'entretien des logements abordables par le bailleur social comprend :

1° la gestion des décomptes des charges locatives des locataires ;

2° la gestion des travaux d'entretien à charge des locataires ;

3° la remise en état des logements en cas de changement de locataires et de changement de propriétaire ;

4° la gestion et l'entretien des espaces communs dans les espaces résidentiels, s'il a l'entièreté des logements d'un espace résidentiel à gérer.

Section 2 - Agrément du bailleur social

Art. 34. Conditions d'agrément

(1) Le bailleur social est une personne morale de droit privé ou de droit public.

(2) Le bailleur social est agréé s'il remplit les conditions suivantes :

1° la qualification professionnelle d'au moins un membre du personnel responsable des missions énumérées à l'article 30 résulte :

a) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine des finances, du droit ou de l'immobilier ;

b) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement d'une pratique professionnelle effective et licite de cinq années dans le domaine de la gestion d'immeubles ;

c) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement avec succès d'une formation donnant accès aux professions de l'immobilier organisée par la Chambre de commerce ;

d) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine socio-éducatif ;

2° le responsable visé au point 1° exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine. Lors de son départ, il est remplacé dans les six mois par une personne ayant la qualification professionnelle définie au point 1° ;

3° le responsable visé au point 1° remplit les conditions de l'honorabilité professionnelle prévues à l'article 35 ;

4° si le bailleur social gère au moins trente logements abordables, le personnel comprend au moins une personne ou plusieurs personnes ayant la qualification professionnelle visée au point 1°, lettres a) à c), et au moins une personne ayant la qualification professionnelle visée au point 1°, lettre d) ;

5° si le bailleur social gère au moins trente logements abordables, le personnel comprend au moins une personne titulaire d'un diplôme d'aptitude professionnelle au sens de la loi modifiée du 19 décembre 2008 portant réforme de la formation professionnelle ou de tout autre titre de formation reconnu au moins comme équivalent dans le domaine de la construction ou de la gestion d'immeubles qui exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine ;

6° il justifie des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure et du personnel qualifié pour accomplir les missions visées à l'article 30 ;

7° il présente la situation financière et un budget prévisionnel lors de l'introduction de la demande d'agrément.

(3) Si le bailleur social gère moins de trente logements abordables et si la qualification professionnelle demandée aux termes du paragraphe 2, point 1°, n'est pas remplie par le

personnel du bailleur social, elle doit l'être par au moins un des membres de l'organe décisionnel du bailleur social.

Art. 35. Honorabilité professionnelle

L'honorabilité professionnelle des responsables visés à l'article 34, paragraphe 2, point 1°, s'apprécie, dans le cadre des conditions prévues au chapitre 3, sur base des antécédents judiciaires, des informations obtenues auprès du Ministère public, ainsi que de tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans et de tous les éléments susceptibles d'établir une bonne réputation des responsables et qu'ils présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable.

Au cas où un responsable est un ressortissant luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du bulletin n° 3 du casier judiciaire.

Au cas où un responsable est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire du pays dont il a la nationalité.

Au cas où un responsable a plusieurs nationalités, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire des pays dont il a la nationalité.

Art. 36. Demande d'agrément

(1) La demande d'agrément est adressée au ministre.

(2) Si le demandeur est une personne morale de droit privé, la demande mentionne son nom, l'adresse et sa forme juridique ainsi que les qualifications professionnelles de ses gérants, administrateurs ou autres personnes dirigeantes ou responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

Si le demandeur est une personne morale de droit public, la demande mentionne son nom et adresse ainsi que les qualifications professionnelles des responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

(3) La demande est accompagnée de tous renseignements et documents destinés à établir que les conditions requises aux articles 34 et 35 sont remplies.

Une copie des statuts est jointe à la demande.

(4) Une modification de l'agrément est demandée si les conditions sur la base desquelles un agrément a été accordé ont changé.

(5) L'agrément est accordé pour une durée de cinq ans et sans préjudice de modifications relatives aux conditions légales prévues à l'article 34.

(6) L'agrément est renouvelable. La demande en renouvellement est à présenter au plus tard trois mois avant la date d'expiration de l'agrément.

(7) Le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

(8) Le bailleur social est dispensé de l'agrément pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives.

Art. 37. Retrait de l'agrément

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément. Il s'agit des conditions de délivrance et de validité de l'agrément. Parmi les conditions de validité figure l'établissement d'un décompte prévu à l'article 40, paragraphe 3.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le bailleur social informe le ministre.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le ministre peut procéder au retrait de l'agrément.

Toutefois, le retrait ne peut intervenir qu'après une mise en demeure du ministre invitant le bailleur social à se conformer, dans un délai allant, selon les circonstances, de huit jours à une année, aux conditions légales et réglementaires, et qu'après que le bailleur social ait été entendu.

Le retrait de l'agrément entraîne de plein droit la suspension de la convention conclue conformément à l'article 43 entre l'État et le bailleur social.

Les décisions concernant l'octroi ou le retrait de l'agrément sont publiées au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) Le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé, de reprendre les activités du bailleur social pour lesquelles l'agrément lui a été retiré.

Art. 38. Mention de l'agrément

La mention de l'agrément figure sur toutes les lettres, factures ou autres pièces destinées au candidat-locataire ou au locataire.

Art. 39. Secret professionnel

Les responsables du bailleur social ainsi que son personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions.

Section 3 - Compensation pour le bailleur social

Art. 40. Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social

(1) Pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables perçoit sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la mise en location et à la gestion de logements destinés à la location abordable.

La compensation est destinée à combler l'éventuel déficit entre d'un côté la somme des recettes de loyers perçus de la part des locataires des logements abordables ainsi que des

recettes locatives de surfaces annexes aux logements abordables et de l'autre côté la somme des dépenses en loyer versée par le bailleur social au promoteur social et en frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes mis en location conformément à l'article 30.

(2) Les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

Le forfait ne peut pas dépasser 290 euros par logement par mois. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le forfait est fixé au plus tard au 31 décembre de l'année précédant celle pour laquelle la compensation est attribuée par règlement grand-ducal. Le forfait est déterminé en fonction :

1° des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés ;

2° de l'effectif en personnel socio-éducatif qui est affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires.

L'analyse renseigne l'envergure et le caractère des frais encourus, le nombre de logements couverts, le taux de non occupation de ces logements ainsi que le personnel socio-éducatif y affecté par le bailleur social pour assurer l'accompagnement des locataires.

L'analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée.

(3) Le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Le décompte renseigne :

1° la liste des logements abordables gérés par le bailleur social ;

2° les loyers et les charges des logements gérés ;

3° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'un changement de propriétaire ;

4° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'une rénovation ;

5° le taux de non-occupation d'un logement pour autres raisons ;

6° l'effectif du personnel socio-éducatif affecté à l'accompagnement des locataires ;

7° les surfaces mises en location qui sont annexes à la location des logements abordables.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

(4) En vertu de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la compensation du bailleur social.

Si le Fonds du Logement est bailleur social de logements abordables d'un autre promoteur social ou de logements soumis au bail abordable conformément à l'article 72, il bénéficie d'une compensation de service public au sens de l'article 20, point 2°, de la loi précitée du 24 avril 2017.

(5) Le forfait de gestion n'est pas dû pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives.

Section 4 - Procédures et convention

Art. 41. Procédure de demande

(1) Le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

(2) La demande de compensation contient au moins les informations suivantes :

1° le nom du bailleur social ;

2° le décompte prévu par l'article 40, paragraphe 3 ;

3° un rapport financier annuel établi par un réviseur d'entreprises agréé indiquant avec précision les dépenses relatives à l'activité du bailleur social et couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

4° un rapport d'activité relatif à l'activité de bailleur social couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

5° le montant de la compensation demandée.

Le bailleur social joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'instruire sa demande.

Un modèle du rapport financier annuel mentionné au point 3° est défini par règlement grand-ducal.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 42. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande de compensation et décide de son octroi sur base des dispositions de l'article 40.

(2) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Art. 43. Convention avec le bailleur social

Une convention est conclue entre le bailleur social et l'État dont la durée ne peut excéder la durée de l'agrément du bailleur.

La convention rappelle l'affectation des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi de la compensation pour les logements gérés, tout comme

les droits et les obligations principales du bailleur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Le bailleur social tient une comptabilité permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 44. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le bailleur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au bailleur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le bailleur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le bailleur social soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 45. Versement de la compensation

(1) La compensation est liquidée sur base de la demande dûment justifiée introduite conformément à l'article 41.

(2) Des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

Art. 46. Perte du bénéfice de la compensation

(1) La compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclarations que le bailleur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation.

(2) Le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Art. 47. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont à verser à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable, à moins de pouvoir être déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider.

Art. 48. Suivi des compensations octroyées

La documentation relative aux compensations octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Chapitre 4 – Gestion locative sociale

Art. 49. Cadre de la gestion locative sociale

La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents, ainsi que les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.

Une participation aux frais de gestion est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'État représenté par le ministre. La durée de cette mission ne peut pas dépasser trois ans. La participation aux frais est de 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce montant est augmenté de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement.

Le loyer dû par l'organisme exerçant la gestion locative au propriétaire d'un logement ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Art. 50. Résiliation de la mise à disposition

Le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée indéterminée est de trois mois au moins.

Le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée déterminée est d'un mois au moins.

En cas de violation des obligations contractuelles, le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale est de quinze jours au moins.

La lettre de résiliation est notifiée par envoi recommandé. Dans le cas visé à l'alinéa 3, la lettre de résiliation est motivée.

A l'expiration du délai de préavis, la mise à disposition est résiliée de plein droit et l'occupant se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 51. Décès de l'occupant

Si en cours de la mise à disposition, l'occupant titulaire du contrat décède, la mise à disposition est transmise à ses ayants droit si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, la mise à disposition est résiliée de plein droit et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du décès.

Art. 52. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Chapitre 5 – Modes et critères d'attribution des logements destinés à la location abordable

Section 1re – Procédure d'attribution des logements via le registre

Art. 53. Procédure d'attribution universelle des logements tous publics via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement tous publics effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

Le bailleur social propose le logement vacant à un candidat-locataire sur base d'une évaluation par enquête sociale au sens de l'article 59.

Le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1er et 58, alinéa 1er, point 1°. Le bailleur social gérant plus de 500 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 25 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1er et 58, alinéa 1er, point 1°.

Le bailleur social transmet au registre les attributions des logements et les éventuels refus d'attribution de logements par les candidats-locataires.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de cette procédure d'attribution.

Art. 54. Procédure d'attribution libre des logements dédiés via le registre

(1) Le bailleur social souhaitant attribuer un logement dédié effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

(2) Par dérogation à l'article 55, paragraphe 1er, point 2°, les logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus peuvent être attribués à des personnes âgées de soixante ans ou plus propriétaires d'un logement non adapté à leurs besoins, à condition qu'elles soumettent ce logement au régime de la gestion locative sociale.

Est un logement non adapté aux personnes âgées de soixante ans ou plus un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique des personnes âgées.

Section 2 - Critères d'éligibilité

Art. 55. Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire

(1) Les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable sont les suivantes :

1° le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° le revenu mensuel du demandeur-locataire et des membres de sa communauté domestique est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II ;

4° le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

Les conditions pour devenir candidat-locataire sont également à remplir au moment où le candidat-locataire devient locataire.

(2) Toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire. Cependant, un membre de la communauté domestique d'un locataire peut devenir candidat-locataire à titre personnel.

(3) Les conditions à remplir par le locataire au titre d'un bail abordable sont celles du paragraphe 1er, points 2° et 4°.

(4) À défaut pour le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, cette fonction est exercée par le Fonds du Logement.

Art. 56. Détermination du revenu

(1) Le revenu du demandeur-locataire et de sa communauté domestique, le revenu du candidat-locataire et de sa communauté domestique, ainsi que le revenu du locataire et de sa communauté domestique sont déterminés conformément au présent article.

(2) Le revenu à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la détermination du revenu est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la détermination du revenu.

(3) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des allocations familiales ;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le stagiaire a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes de la communauté domestique.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré; ou

2° l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie d'un membre de la communauté domestique soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

(4) Lorsque le candidat-locataire est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque le candidat-locataire était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique du candidat-locataire.

(5) Le bailleur social peut, en cas de demande motivée du locataire et sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe 3, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire et n'étant pas membre de la famille du locataire au premier degré n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de douze mois pour le calcul du revenu visé au paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Section 3 - Critères d'attribution

Art. 57. Critères d'attribution socio-économiques

(1) En vue de l'établissement de son ordre de priorité, la situation socio-économique, familiale et de logement spécifique est évaluée pour chaque candidat-locataire par rapport aux difficultés qu'il rencontre pour disposer d'un logement approprié. La priorité est déterminée sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social en considérant pour chaque candidat-locataire et sa communauté domestique les éléments suivants :

1° la nature et la précarité du titre d'occupation du logement actuel ;

2° l'existence et la durée du préavis d'une résiliation de ce titre d'occupation ;

3° l'existence et la motivation du juge d'une condamnation de déguerpissement du logement actuel ;

4° l'état d'occupation du logement actuel par rapport au nombre de chambres à coucher et à la surface utile d'habitation disponible par membre de la communauté domestique ;

5° le degré d'insalubrité du logement actuel au sens de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;

6° la non-adaptation du logement actuel par rapport aux besoins spécifiques de personnes handicapées de la communauté domestique ;

7° le taux d'effort économique de la communauté domestique du candidat-locataire exprimé par la relation entre le revenu actuel et le loyer ou l'indemnité payés, pour le titre d'occupation du logement actuel ;

8° le niveau de revenu de la communauté domestique du candidat-locataire.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de ces critères d'attribution.

(2) Lorsque le demandeur est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce ou lorsque le demandeur était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

(3) Les critères d'attribution visés au paragraphe 1er sont révisés par le bailleur social au moins annuellement pour chaque candidat-locataire.

Art. 58. Critères d'attribution relatifs au logement vacant

Lors de l'attribution d'un logement géré par le bailleur social, les critères suivants sont évalués afin de préciser l'ordre de priorité d'un candidat-locataire par rapport à la taille et la situation géographique spécifique du logement vacant :

1° la correspondance de la taille de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement qui s'entend comme la correspondance du nombre des membres de la communauté domestique, compte tenu de l'âge des enfants, au nombre de chambres et aux installations techniques et sanitaires du logement ;

2° la proximité du lieu de travail des membres de la communauté domestique du candidat-locataire et du lieu de situation du logement actuel.

Un règlement grand-ducal précise l'application des critères visée à l'alinéa 1er.

Art. 59. Evaluation des critères d'attribution sur base d'une enquête sociale

En vue de l'attribution d'un logement tous publics, le bailleur social évalue dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale posée par un assistant social conformément à l'article 7 et à l'annexe 11 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, la situation familiale, sociale et économique du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique, auquel il veut attribuer un logement, en tenant compte des critères d'attribution prévus aux articles 57, paragraphe 1er, et 58.

Chapitre 6 - Bail abordable

Section 1re - Loyer abordable

Art. 60. Composantes du loyer abordable

(1) Le loyer abordable net se compose :

1° du loyer abordable brut ;

2° d'une minoration ou d'une majoration déterminée en fonction de l'équipement du logement ;

3° d'un forfait compensatoire de performance énergétique.

(2) Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Le taux d'effort se situe entre 10 pour cent et 35 pour cent, conformément à l'annexe III.

Si le revenu net disponible de la communauté domestique du locataire se situe en-dessous du seuil de faible revenu, le bailleur social, sur avis de la commission prévu à l'article 31, paragraphe 3, peut fixer le loyer abordable de façon forfaitaire en tenant compte de la situation socio-économique de cette communauté domestique.

(3) Le loyer abordable brut est réduit en tenant compte de l'équipement des logements conformément à l'annexe III.

(4) Le loyer abordable brut est augmenté de 10 pour cent pour les maisons.

(5) Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément à l'annexe III.

Art. 61. Calcul du loyer abordable

Le loyer abordable est calculé par le bailleur social au moment de l'attribution du logement.

Art. 62. Révision du loyer abordable

(1) Le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur social, sauf si le loyer est applicable depuis moins de trois mois.

Le loyer révisé est applicable dès sa notification au locataire.

Le locataire est tenu de répondre à une demande d'informations du bailleur social dans un délai de deux mois à compter de la demande du bailleur social. A défaut, le bailleur social peut demander un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire, conformément à l'annexe III.

Si pendant la période d'application du loyer forfaitaire, le locataire fournit les informations demandées par le bailleur social, le bailleur social procède à la révision du loyer dans le mois de la réception des informations complètes.

(2) A tout moment, le bailleur social est tenu de réviser le loyer dans le mois de la réception par le locataire de l'information :

1° d'un changement de la composition de sa communauté domestique ;

2° d'une diminution du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminé conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel ;

3° d'une augmentation du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminé conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel.

Le loyer ainsi révisé est applicable le premier jour du mois qui suit le délai d'un mois prévu à l'alinéa 1er.

(3) A tout moment, le locataire est tenu d'informer le bailleur social de tout changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son loyer. A défaut de ce faire, le bailleur social peut réclamer les éventuelles augmentations de loyer, avec effet rétroactif au fait déclencheur, lors de la prochaine révision au sens du paragraphe 1er.

Art. 63. Charges locatives

Les charges locatives, correspondant à des charges réellement exposées par le promoteur social ou le bailleur social en faveur des locataires, sont mis à charge de ces derniers. Ces charges ne peuvent pas être considérées pour le calcul de la compensation au sens de l'article 40.

Ces charges comprennent :

1° les frais de nettoyage des parties communes ;
2° les frais d'électricité, de chauffage et d'eau des parties communes ;
3° les frais de contrôle et de maintenance courante des ascenseurs ;
4° les frais d'entretien des surfaces vertes ou équivalentes ;
5° les taxes communales concernant la canalisation et l'enlèvement des ordures ;
6° les menues réparations d'entretien ;
7° les travaux d'entretien réguliers qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
8° les travaux de réparation causés par le comportement inapproprié du locataire.

Section 2 - Occupation et relogement

Art. 64. Durée du bail et occupation du logement

Le bail abordable est conclu à durée indéterminée.

Le locataire occupe le logement pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

Art. 65. Restrictions liées à la nature du logement

Le locataire ne peut ni sous-louer ou mettre à disposition à titre gratuit ou à titre onéreux le logement, ni céder son bail.

Aucune activité commerciale, libérale ou artisanale ne peut être exercée dans le logement.

Art. 66. Sous-occupation du logement

Le logement sous-occupé est un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire.

Art. 67. Relogement

(1) Le bailleur social propose un relogement :

1° au locataire occupant un logement sous-occupé au sens de l'article 66 ;

2° au locataire occupant un logement non conforme aux obligations de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;

3° au locataire occupant un logement devant faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

La typologie du logement proposé correspond à la composition de la communauté domestique du locataire.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1° :

1° si des enfants membres de la communauté domestique du locataire fréquentent une école fondamentale, le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans la même commune que le logement que le locataire est appelé à quitter, sinon dans une commune permettant l'accès aux lieux de scolarité des enfants au moment du relogement ;

2° le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans une localité depuis laquelle l'accès aux lieux de travail des membres de la communauté domestique du locataire est assuré.

Le locataire ayant refusé deux propositions de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la deuxième proposition de relogement, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1°, l'alinéa 4 n'est applicable ni aux locataires âgés de plus soixante-dix ans, ni aux locataires dont un membre de la communauté domestique est en situation de handicap. Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

(2) Sur demande du locataire, le bailleur social peut proposer un relogement :

1° au locataire occupant un logement dont la typologie ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique au sens de l'article 58, alinéa 1er, point 1° ;

2° au locataire en cas de changements concernant sa communauté domestique, l'état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique, ou en cas d'autres motifs graves et légitimes.

(3) En cas de vacance de logements de son parc, le bailleur social procède prioritairement aux éventuels relogements et ensuite à l'attribution de logements aux locataires nouveaux.

Art. 68. Regroupement familial

Si le bailleur social a connaissance, en vertu d'une pièce émise par le ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, qu'un candidat-locataire, ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale, a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, il lui attribue un logement en considération de la future composition de sa communauté domestique et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique, et sous réserve d'un logement disponible correspondant à la taille de la future composition de la communauté domestique du candidat-locataire.

Section 3 - Résiliation du bail abordable et déguerpissement

Art. 69. Résiliation d'office du bail abordable

Si en cours de bail, un membre de la communauté domestique du locataire ne respecte plus les critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3, le locataire en informe le bailleur social dans les meilleurs délais. A l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la notification au bailleur social, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Si le non-respect des critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3, est constaté par le bailleur social, à défaut d'information du locataire, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification du constat de non-respect par le bailleur social au locataire.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la mise en demeure du locataire pour défaut de paiement de loyer et de charges, le bail abordable peut être déclaré résilié d'office par le bailleur social et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié à la date du trente-deuxième anniversaire du locataire. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux salariés peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail à condition que l'employeur ait besoin du logement pour un autre salarié et que le salarié n'ait pas été licencié pour raisons économiques. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 70. Décès du locataire

Si en cours de bail, le locataire décède, le bail abordable est transmis à ses ayants droit s'ils répondent aux conditions d'éligibilité prévues à l'article 55, paragraphe 3, et si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, le bail abordable est résilié et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Si en cours de bail, le locataire d'un logement dédié aux salariés décède, le bail abordable est résilié et les ayants droit du locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Art. 71. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Section 4 – Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d'habitation

Art. 72. Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

(1) Peuvent demander de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de neuf années, les propriétaires de logements suivants :

1° les promoteurs sociaux propriétaires de logements n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi ;

2° les sociétés à participation étatique ou communale ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier ;

3° les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier.

(2) Le ministre décide sur avis de la commission de l'octroi d'une compensation de service public. Les modalités de la compensation du service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1er sont arrêtées dans une convention conformément à l'article 13.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Art. 73. Bail à usage d'habitation

Les logements soumis au bail abordable sont régis par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, à l'exception des articles 1er à 15.

Chapitre 7 - Registre national des logements abordables

Section 1re - Collecte et saisie

Art. 74. Objet du registre national des logements abordables

(1) Le ministre tient un registre national, dénommé « registre national des logements abordables », qui répertorie :

1° les logements destinés à la vente abordable, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

2° les logements destinés à la vente à coût modéré, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

3° les logements destinés à la location abordable, ainsi que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique ;

4° les bailleurs sociaux et les promoteurs sociaux des logements visés aux points 1° à 3°.

Ce système de collecte et de saisie est établi à partir des informations transmises par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les acquéreurs, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux.

(2) Les logements des promoteurs publics ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et les logements abordables des promoteurs publics sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

Les logements abordables des promoteurs sans but de lucre sont inscrits au registre pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et pour lesquels une convention d'aides à la

construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.

Les logements soumis aux dispositions du bail abordable conformément à l'article 72 pendant la durée de la soumission sont inscrits au registre.

Les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ou des articles 29 et 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

(3) Le ministre, le promoteur social et le bailleur social sont les responsables conjoints du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du registre.

Le ministre peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un agent de son ministère en fonction des attributions de cet agent. Le Centre des technologies de l'information de l'État a la qualité de sous-traitant en matière de services informatiques et de sécurité informatique.

Le bailleur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Le promoteur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Les données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des acquéreurs, selon les modalités de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.

Les données après avoir été rendues anonymes peuvent servir à des fins de statistiques.

Art. 75. Données à caractère personnel traitées

Les catégories de données traitées des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel, sont les données relatives :

1° à leur identification ;

2° à une éventuelle mesure de curatelle, tutelle ou autre protection des personnes majeures ;

3° à leur situation socio-économique ;

4° à leur lieu de travail et leur employeur ;

5° à leur logement actuel ;

6° au logement abordable attribué.

Le ministre traite les données relevant de toutes les catégories de données énumérées à l'alinéa 1er lorsque l'instruction, la gestion ou le suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires rend ce traitement nécessaire.

Art. 76. Communication de renseignements d'autres autorités

(1) En signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire d'inscription, le demandeur-locataire et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique donnent leur consentement explicite à ce que le ministre ait accès, pour chaque membre de la communauté domestique, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'État, et à ce qu'il obtienne la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande.

Dans ce cas, le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'attribution d'un logement abordable sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires, demander, pour chaque membre de leur communauté domestique:

1° à l'Administration des contributions directes, la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;

c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie, la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale, la transmission des données suivantes :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) la date et la durée de l'affiliation ;

c) la durée de travail hebdomadaire ;

d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur ;

e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;

5° au Fonds national de solidarité, la transmission des données suivantes :

a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire et les montants perçus ;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation et les montants perçus ;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide et les montants perçus ;

7° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus ;

8° au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, la transmission de l'indication si la personne concernée est demandeur d'un regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

(2) Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur-locataire, un candidat-locataire et un locataire ou tout autre membre de la communauté domestique, les données à caractère personnel suivantes :

1° les nom et prénoms ;

2° le numéro d'identification national ;

3° le sexe ;

4° les date et lieu de naissance ;

5° la date de décès ;

6° l'état civil ;

7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que l'historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le locataire.

Art. 77. Accès aux renseignements

(1) L'accès aux renseignements énumérés à l'article 76 prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

(2) Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 76 dans les limites y prévues aux agents de son ministère, nommément désignés, par lui en fonction de leur attribution.

L'accès des agents et des salariés d'un bailleur social est limité aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires répondant aux besoins spécifiques couverts par son domaine d'intervention et pertinentes pour l'attribution de logements aux personnes parmi lesquelles le choix se fait. Le bailleur social a accès aux données des

logements qu'il gère et aux données de ses demandeurs-locataires, candidats-locataires et locataires dans le cadre de l'exercice de son activité de bailleur social.

(3) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec le motif de consultation.

(4) Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires ont accès aux données qui les concernent. En se portant demandeur-locataire ou candidat-locataire, de même que par le fait qu'ils signent un bail pour un logement abordable, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires marquent leur accord à ce que leurs données soient traitées conformément à ce qui précède, ce dont ils sont informés au moment de leur demande et de la signature d'un bail. L'opposition de leur part à ce que les données les concernant soient collectées ou traitées emporte de plein droit retrait de leur demande ou résiliation du bail, si cette opposition est maintenue après une information spéciale des conséquences d'un maintien de leur opposition.

(5) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;

2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ;

3° la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracés dans le système informatique mis en place ;

4° les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Les modalités du traitement des données sont précisées par un règlement grand-ducal.

Section 2 - Contrôle des conditions d'attribution

Art. 78. Contrôles

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles afin de vérifier si les conditions pour l'attribution d'un logement abordable sont remplies.

(2) L'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux peuvent être vérifiées en cas de doute, sans que cette vérification puisse être systématique.

(3) Le ministre peut à tout moment procéder ou faire procéder à des contrôles spécifiques lorsqu'il existe des présomptions de fraude.

(4) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Art. 79. Visites des logements

En cas de doute quant au respect des conditions d'attribution du logement abordable, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de

personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Lorsque l'entrée au logement est refusée aux agents du ministre, le traitement du dossier d'attribution d'un logement abordable est suspendu jusqu'à ce que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires ou les locataires aient fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de leur dossier.

Art. 80. Instruction des dossiers

En cas de changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son dossier, le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire informent le bailleur social sans délai en joignant, le cas échéant, les pièces justificatives de ce changement.

Le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire sont tenus, sur demande du bailleur social, de fournir tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi administratif de leur dossier dans les deux mois.

Chapitre 8 - Voies de recours et dispositions financières

Art. 81. Voies de recours

Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution des participations financières et des compensations de service public prévues par la présente loi, ainsi que les décisions concernant l'octroi, le refus ou le retrait de l'agrément du bailleur social sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Art. 82. Dispositions financières

Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs publics dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

Chapitre 9 - Dispositions modificatives

Art. 83. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée, à l'exception des chapitres 1er à 2*sexies* et l'article 66.

Art. 84. Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

L'article 29*bis*, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

« (1) Les logements visés au paragraphe 2 constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du [XXX] relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires. ».

Art. 85. Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

La loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement est modifiée comme suit :

1° À l'article 1er, alinéa 1er, les termes « Fonds spécial de soutien au développement du logement » sont remplacés par ceux de « Fonds spécial pour le logement abordable ».

2° L'article 2, point 1°, est remplacé comme suit :
« 1° la réalisation de logements abordables au sens de la loi du [XXX] relative au logement abordable ; ».

3° L'article 3 est modifié comme suit :

a) Au point 14°, le point final est remplacé par un point-virgule ;

b) Il est ajouté un point 15° nouveau qui prend la teneur suivante :
« 15° la réalisation de mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification de réalisation de logements abordables. »

Art. 86. Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

L'article 2, point 1°, de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. est modifié comme suit :
« 1° « logement abordable » : tout logement abordable conformément à l'article 3 de la loi du [XXX] relative au logement abordable ; ».

Art. 87. Modification de la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement

L'article 59 et l'annexe IX de la de la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement sont abrogés.

Chapitre 10 - Dispositions transitoires et finales

Art. 88. Régime transitoire du loyer abordable et du contrat de bail

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, le loyer à payer par le locataire d'un logement ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable.

La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1er mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé.

Lors de la première révision des loyers effectuée conformément à l'article 62, le bailleur social calcule :

1° le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 60 ;

2° la différence entre le loyer abordable net et le loyer dû conformément à l'alinéa 1er.

Si le loyer abordable net est inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er, le loyer abordable net est applicable.

Si le loyer abordable net est supérieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er, le loyer à payer par le locataire est adapté de la façon suivante :

1° au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, sans pouvoir être inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er ;

2° au cours de la deuxième année, le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, la dernière révision des loyers effectuée selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

3° à partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable.

Si au cours de la période transitoire, la composition de la communauté domestique du locataire change, le loyer abordable net est applicable, sans minoration.

Le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 62.

Art. 89. Régime transitoire de l'agrément du bailleur social

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social, se trouvant tenu par une convention d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en cours, bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de trois ans. Il perd sa validité par le non-usage pendant une durée de six mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 90. Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires. Les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi.

Art. 91. Régime transitoire pour le choix du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire choisit son bailleur social. A défaut de ce faire, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Art. 92. Régime transitoire pour l'inscription au registre

Au plus tard le 31 décembre 2024 sont inscrits au registre l'existant à cette date de :

1° tous les logements visés à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

2° tous les bailleurs sociaux des logements visés à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

3° tous les candidats-locataires et les locataires, à partir des informations transmises par les bailleurs sociaux.

Art. 93. Régime transitoire des acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré sont exclus du bénéfice de la prime d'acquisition et de la prime de construction au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 94. Evaluation

Les centres de recherche publics régis par la loi modifiée du 3 décembre 2014 ayant pour objet l'organisation des centres de recherche publics, dans le cadre de missions de recherche d'intérêt public, ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées figurant dans les bases de données d'administrations, en ce inclus le registre, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'évaluations des résultats de la politique publique, d'études ou d'enquêtes scientifiques d'intérêt public dans le domaine du logement abordable**.**

Art. 95. Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi du du [XXX] relative au logement abordable ».

Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	**Plafond d'éligibilité Revenu mensuel** (euros)
1 adulte sans enfant	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants	8 000
Enfant supplémentaire	890

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	**Plafond d'éligibilité Revenu mensuel** (euros)
1 adulte sans enfant	4 055
Communauté domestique sans enfant	6 220
Communauté domestique avec 1 enfant	7 345
Communauté domestique avec 2 enfants	8 310
Communauté domestique avec 3 enfants	9 025
Enfant supplémentaire	1 005

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

Annexe II : Plafond d’éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d’éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l’article 56, à l’exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	**Plafond d'éligibilité Revenu mensuel** (euros)
1 adulte	3 185
2 adultes – 0 enfant	4 890
1 ou 2 adultes – 1 enfant	5 770
1 ou 2 adultes – 2 enfants	6 525
1 ou 2 adultes – 3 enfants	7 090
Enfant supplémentaire	790
Adulte supplémentaire	1 050

Les valeurs du tableau A s’entendent à la cote d’application de l’échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d’une allocation familiale au 1er janvier de l’année en cours est considérée comme enfant.

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° Loyer abordable brut

a) Détermination du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * (35\% - 10\%)\right]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.

RND = Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10 pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35 pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

(i) Plafond du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35 pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	**Seuil du taux d'effort maximal**	**Seuil du plafond de loyer**
Type de communauté domestique	**Revenu mensuel** (euros)	**Revenu mensuel** (euros)	**Revenu mensuel** (euros)
1 adulte	1 435	3 595	4 055
1 adulte – 1 enfant	2 155	4 935	5 570
1 adulte – 2 enfants	2 725	5 720	6 455
1 adulte – 3 enfants	3 300	6 925	7 815
enfant supplémentaire	430	905	1 020

2 adultes – 0 enfant	2 155	5 510	6 220
2 adultes - 1 enfant	2 725	6 505	7 345
2 adultes - 2 enfants	3 300	7 360	8 310
2 adultes.- 3 enfants	3 875	8 000	9 025
enfant supplémentaire	430	890	1 005
Adulte supplémentaire	575	1 185	1 335

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

b) Application des paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2° Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) Le loyer abordable brut est réduit de :

- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;
- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) Le loyer abordable brut est augmenté de :

- 10 pour cent pour les maisons.

c) Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficience énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	**Forfait mensuel en euros**
50m^2 ou moins	15
51 à 70m^2	20
71 à 90m^2	25
91 à 110m^2	30
111 à 130m^2	35
131 à 150m^2	40
151m^2 et plus	45

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Projet de loi adopté par la Chambre des Députés
en sa séance publique du 21 juillet 2023

Le Secrétaire général, Le Président,

s. Laurent Scheeck s. Fernand Etgen

Bulletin de vote n°1 - Projet de loi N°7937

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 21/07/2023 16:21:09
Scrutin: 1
Vote: PL 7937
Description: Projet de loi 7937 - Logement abordable

Président: M. Etgen Fernand
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	32	2	18	52
Procurations:	2	0	6	8
Total:	34	2	24	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
DP					
Agostino Barbara	Oui		Arendt Guy	Oui	
Bauler André	Oui		Baum Gilles	Oui	
Beissel Simone	Oui		Colabianchi Frank	Oui	
Etgen Fernand	Oui		Graas Gusty	Oui	
Hartmann Carole	Oui	(Graas Gusty)	Knaff Pim	Oui	
Lamberty Claude	Oui		Polfer Lydie	Oui	(Bauler André)
LSAP					
Asselborn-Bintz Simone	Oui		Biancalana Dan	Oui	
Burton Tess	Oui		Closener Francine	Oui	
Cruchten Yves	Oui		Di Bartolomeo Mars	Oui	
Hemmen Cécile	Oui		Kersch Dan	Oui	
Mutsch Lydia	Oui		Weber Carlo	Oui	
déi gréng					
Ahmedova Semiray	Oui		Benoy François	Oui	
Bernard Djuna	Oui		Empain Stéphanie	Oui	
Gary Chantal	Oui		Hansen Marc	Oui	
Lorsché Josée	Oui		Margue Charles	Oui	
Thill Jessie	Oui				
CSV					
Adehm Diane	Non		Arendt épouse Kemp Nancy	Non	
Eicher Emile	Non		Eischen Félix	Non	
Galles Paul	Non	(Halsdorf Jean-Marie)	Gloden Léon	Non	
Halsdorf Jean-Marie	Non		Hansen Martine	Non	
Hengel Max	Non		Kaes Aly	Non	(Mosar Laurent)
Lies Marc	Non		Margue Elisabeth	Non	(Modert Octavie)
Mischo Georges	Non		Modert Octavie	Non	
Mosar Laurent	Non		Roth Gilles	Non	
Schaaf Jean-Paul	Non		Spautz Marc	Non	
Wilmes Serge	Non	(Lies Marc)	Wiseler Claude	Non	(Hansen Martine)
Wolter Michel	Non				
ADR					
Engelen Jeff	Non		Kartheiser Fernand	Non	
Keup Fred	Non	(Kartheiser Fernand)			

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 21/07/2023 16:21:09
Scrutin: 1
Vote: PL 7937
Description: Projet de loi 7937 - Logement abordable

Président: M. Etgen Fernand
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	32	2	18	52
Procurations:	2	0	6	8
Total:	34	2	24	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
DÉI LÉNK					
Cecchetti Myriam	Abst		Oberweis Nathalie	Abst	
Piraten					
Clement Sven	Oui		Goergen Marc	Oui	
Liberté Chérie					
Reding Roy	Oui				

Le Président:

Le Secrétaire Général:

Document écrit de dépot

2

MOTION

Luxembourg, le 21 juillet 2023
Dépôt : Marc Lies
Groupe politique CSV
P2 7937

La Chambre des Député(e)s,

- Considérant que le projet de loi 7937 prévoit la mise en place d'un registre national des logements abordables (RENLA) ;

- Considérant que le RENLA regroupe les données relatives aux logements abordables, aux acquéreurs et aux occupants de ces logements, aux demandeurs-locataires, aux candidats-locataires, aux locataires ainsi qu'aux bailleurs sociaux ;

- Constatant que les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux devront alimenter ce registre respectivement actualiser de manière permanente les données des renseignements y repris ;

- Estimant que la mise en place de cet outil représentera un travail considérable pour les communes et leurs offices sociaux ainsi que pour tous les acteurs sociaux ;

Invite le Gouvernement

- A faire en concertation avec les communes et leurs offices sociaux ainsi qu'avec tous les acteurs sociaux une évaluation de la nouvelle procédure réglant l'attribution des logements abordables une année après la mise en vigueur de la loi.

Marc LIES Emile EICHER Félix EISCHEN Max Hengel

7937/25

N° 7937[25]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

* * *

DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL PAR LE CONSEIL D'ETAT

(28.7.2023)

Le Conseil d'État,

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés du 21 juillet 2023 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI

relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 21 juillet 2023 et dispensé du second vote constitutionnel ;

Vu ledit projet de loi et les avis émis par le Conseil d'État en ses séances des 26 mai et 11 juillet 2023 ;

se déclare d'accord

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 78, paragraphe 4, de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique à l'unanimité des 13 votants, le 28 juillet 2023.

Pour le Secrétaire général,
L'attaché,
Michel MILLIM

Le Président,
Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7937 - Dossier consolidé : 1020

Mémorial A N° 611 de 2023

JOURNAL OFFICIEL

DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

MÉMORIAL A

N° 611 du 27 septembre 2023

Loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et modifiant :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 ;
5° la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement.

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Le Conseil d'État entendu ;

Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 21 juillet 2023 et celle du Conseil d'État du 28 juillet 2023 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Chapitre 1er - Généralités

Art. 1er. Objectif

La présente loi a pour objectif la réalisation du droit au logement en promouvant :

1° l'inclusion sociale par le logement ;
2° l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;
3° le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;
4° l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables ;
5° la rénovation et l'assainissement de logements ;
6° la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

Art. 2. Mesures

(1) Cet objectif est poursuivi par la mise en œuvre des mesures suivantes :

1° la participation financière de l'État à la réalisation de logements destinés à la location et à la vente abordables ;
2° la participation financière de l'État à la réalisation de logements innovateurs destinés à la location abordable et de logements abordables résilients au changement climatique ;
3° la participation financière de l'État à l'activité du bailleur social ;
4° la mise en place d'un registre national des logements abordables.

Les participations financières au titre de la présente loi et toutes autres participations financières publiques éventuellement perçues au titre d'un même projet sont cumulables sans que leur somme puisse dépasser le seuil de financement total le plus élevé applicable à ces participations financières.

Le ministre peut octroyer des participations financières aux promoteurs sociaux, aux bailleurs sociaux et aux organismes exerçant la gestion locative sociale.

(2) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions conclut une ou plusieurs conventions annuelles avec les représentants du secteur du logement abordable afin d'assurer la représentation du secteur auprès des pouvoirs publics.

Une telle convention annuelle définit les objectifs que les représentants du secteur se fixent dans le cadre de la collaboration avec le ministre compétent.

Le ministre consulte les représentants du secteur sur tous les projets ou propositions de dispositions législatives et réglementaires applicables au secteur du logement abordable.

Art. 3. Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

1° « bailleur social » : l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable au sens de l'article 30 ;
2° « candidat-locataire » : la ou les personnes physiques qui remplissent les conditions d'éligibilité à un logement abordable au sens de l'article 55 ;
3° « commission » : la commission consultative au sens de l'article 20, paragraphe 2 ;
4° « communauté domestique » : le demandeur-locataire, le candidat-locataire, le locataire ou l'acquéreur éligible et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs, ces preuves matérielles sont, selon le cas :
   a) le contrat de bail ;
   b) le pacte de colocation ;
   c) les quittances de loyer ;
   d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;
   e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;
   les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où elles ont été introduites auprès du ministre, du bailleur social ou du promoteur social ;
5° « demandeur-locataire » : la ou les personnes physiques qui introduisent une demande de location d'un logement abordable ;
6° « locataire » : la ou les personnes physiques qui louent un logement abordable ;
7° « logement abordable » : tout logement destiné :
   a) à la vente abordable au sens de l'article 4 ;
   b) à la vente à coût modéré au sens de l'article 5 ;
   c) à la location abordable au sens de l'article 11 ;
   d) à la gestion locative sociale au sens de l'article 49 ;
8° « logement dédié » : logement dédié au sens de l'article 12 ;
9° « logement tous publics » : logement tous publics au sens de l'article 12 ;
10° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions ;
11° « promoteur public » :
   a) les communes ;
   b) les syndicats de communes ;
   c) les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes ;
   d) le Fonds du Logement ;
   Dans le cadre de projets de logements abordables, le promoteur public est dispensé de l'obligation de faire appel à un architecte ou un ingénieur-conseil inscrit à l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils, au registre des prestataires ressortissants d'un État membre ou au registre des prestataires ressortissants d'un État tiers, s'il emploie du personnel ayant les qualifications professionnelles requises pour exercer la profession d'architecte ou d'ingénieur-conseil.
   Le promoteur public exerce les activités d'architecte, d'ingénieur-conseil et de promoteur immobilier sans être titulaire d'une autorisation d'établissement et sans que ces activités puissent être qualifiées de libérale ou de commerciale dans son chef.

L'État en ce qui concerne les opérations des promoteurs mentionnés aux lettres c) et d) et les communes en ce qui concerne les opérations réalisées à leur initiative peuvent fournir la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, prévue à l'article 1601-5 du Code civil ;

12° « promoteur sans but de lucre » :
   a) les personnes morales constituées conformément à la loi modifiée du 21 avril 1928 sur les associations et les fondations sans but lucratif et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;
   b) les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;
   c) les hospices civils ;
   d) les offices sociaux ;
   e) le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ;
   f) les communautés religieuses bénéficiant d'un soutien financier annuel de l'État ;

13° « promoteur social » : un promoteur public ou un promoteur sans but de lucre ;

14° « qualité résidentielle » : logements répondant aux critères de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurelle ;

15° « registre » : le registre national des logements abordables au sens de l'article 74.

Chapitre 2 - Promoteur social

Section 1re - Vente abordable et vente à coût modéré

Art. 4. Réalisation de logements destinés à la vente abordable

(1) Une participation financière est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

La participation financière est ventilée entre tous les logements réalisés destinés à la vente abordable. Le promoteur public la bonifie aux acquéreurs éligibles au sens de l'article 7, à l'exception de la part de la participation financière liée à l'acquisition du terrain et de la participation financière pour le préfinancement de l'acquisition du terrain.

(2) Le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires disponibles, le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. La résilience au changement climatique des logements est retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.

(4) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;
2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 ;
3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;
4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9 ;
5° la participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente déterminé conformément à l'article 6 ;

6° au moins 60 pour cent des unités de logement du projet de vente sont vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable.

Art. 5. Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

(1) Une participation financière est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14 dans la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Les logements répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;
2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 ;
3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;
4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9.

Art. 6. Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré

Le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement.

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour information préalablement à sa mise en vente.

L'acte de vente du logement destiné à la vente abordable indique le prix avec la participation financière incluse, le prix sans la participation financière et le montant de la participation financière, à défaut l'acte de vente est rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications.

Art. 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

(1) L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;
2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
3° l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ou aux logements destinés à la vente à coût modéré et les membres de sa communauté domestique répondent encore aux conditions de revenu fixées à l'annexe I.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visé au paragraphe 2, à la date de son émission.

L'acquéreur éligible est la ou les personnes physiques titulaires du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2.

Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que les conditions prévues à l'alinéa 1er, point 2°, ne sont pas respectées, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, l'acquéreur éligible fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1° et 3°, et alinéa 2.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence au bénéficiaire d'une prime d'acquisition ou d'une prime de construction au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité.

Section 2 - Emphytéose et droit de rachat

Art. 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le promoteur public concède le terrain ou la quote-part terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements.

En cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit.

Si au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement n'est pas l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.

Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part terrain, ou leurs ayants droit payent une redevance d'emphytéose annuelle fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.

La redevance d'emphytéose annuelle est fixée par règlement grand-ducal en tenant compte de la taille, de la situation géographique, de l'aménagement du terrain ou de la quote-part terrain et de la typologie du logement. La redevance d'emphytéose annuelle est indexée et ne peut pas dépasser 2 000 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les maisons unifamiliales et 1 500 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les appartements.

Art. 9. Droit de rachat du promoteur public

Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré exerce, pour toute la durée de la prédite emphytéose, le droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayants droit.

Le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public.

À défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

Le principe du droit de rachat et la méthode de détermination du prix de rachat sont rappelés dans les actes authentiques de vente.

Le prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service central de la statistique et des études économiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.

Le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre.

Art. 10. Obligation d'occupation des acquéreurs

Le logement destiné à la vente abordable et le logement destiné à la vente à coût modéré sont l'habitation principale et permanente des acquéreurs, ou de l'un d'eux, ou de leurs ayants droit.

Une dispense de l'obligation d'occupation peut être accordée par le promoteur public en cas de demande motivée pour des raisons familiales ou professionnelles ou à cause de travaux de transformation ou de rénovation substantielle du logement.

Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente.

Section 3 - Location abordable

Art. 11. Réalisation de logements destinés à la location abordable

(1) Une participation financière est accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements innovateurs et sous réserve des crédits budgétaires, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère innovateur des logements est retenu si leur conception résulte de la mise en application d'idées nouvelles ou d'efforts de recherche-développement.

Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

(4) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. La résilience au changement climatique des logements est retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.

L'augmentation des montants maximaux éligibles pour raison de résilience au changement climatique n'est pas cumulable avec celle pour logements innovateurs.

(5) Les logements destinés à la location abordable répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont gérés par un bailleur social ;
2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la location prévues à l'article 14.

À défaut pour le promoteur social de trouver un bailleur social pour la gestion de ses logements, le Fonds du Logement assume cette fonction. Sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur social, le ministre peut nommer un autre bailleur social que le Fonds du Logement.

Art. 12. Catégories de logements destinés à la location abordable

(1) Les logements destinés à la location abordable relèvent de la catégorie « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

(2) Les « logements tous publics » sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés ».

(3) Les logements dédiés relèvent des sous-catégories suivantes :

1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
2° les logements dédiés aux étudiants ;
3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché. Est un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement rapproché un logement, dont le locataire ou un membre de la communauté domestique du locataire bénéficie de la part du bailleur social d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la présente loi ;

4° les logements dédiés aux jeunes. Est un jeune, une personne qui a moins de 26 ans au moment de l'attribution du logement ;
5° les logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus. Ces logements sont dédiés aux personnes vivant seules ou en couple. Au moment de l'attribution du logement au moins un membre de la communauté domestique a au moins 60 ans ;
6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social ;
7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
8° les logements dédiés dits de réserve. Est un logement de réserve un logement accueillant momentanément des locataires exposés à une situation de détresse extrême ne tolérant aucun délai à l'attribution d'un logement.

(4) Par dérogation à l'article 11, le taux de la participation financière aux logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire est de 100 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

Art. 13. Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

(1) Pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, et outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social perçoit sur demande au ministre et sous réserve des crédits budgétaires suffisants une compensation de service public qui comporte deux éléments :

1° une couverture des frais d'exploitation ;
2° une rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de logements comprenant le capital investi dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé.

La compensation de service public est payée au promoteur social moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social. À défaut de paiement par le bailleur social, le promoteur social peut demander le paiement au ministre. En cas de paiement par le ministre, le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la réalisation et à la gestion des logements destinés à la location abordable.

(2) Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social ne peut pas dépasser 140 euros par mois par logement donné en location. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation est fixé de façon forfaitaire pour les promoteurs sociaux par règlement grand-ducal en tenant compte des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse des comptes d'au moins deux promoteurs sociaux bien gérés. L'analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée. Le règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction des coûts de gestion effectifs des différentes catégories des logements.

En vertu de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la couverture des frais d'exploitation.

Sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation, les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

(3) Le capital investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements.

Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital investi.

(4) Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 150 points de base.

Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs à la construction et la rénovation de logements ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne majoré d'une prime de 100 points de base, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 250 points de base.

Ces taux de rémunération du capital sont fixés par règlement grand-ducal.

(5) Le montant de la rémunération du capital investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21. Ce montant est adapté annuellement à l'indice du coût de la vie.

Si la contribution financière du promoteur social provient d'un prêt auprès d'un établissement de crédit, la rémunération du capital investi est, sur demande du promoteur social, échelonnée dans le temps de façon à tenir compte du remboursement du prêt. Le montant de la rémunération du capital investi actualisé sur quarante ans se situe dans les limites prévues au paragraphe 4.

(6) Tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable.

(7) La contribution financière du promoteur social au capital investi pour un logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont la rémunération se situe dans les limites prévues au paragraphe 4, est ajustée par l'indice des coûts de la construction en fonction de son évolution entre la date de la convention relative aux aides à la construction d'ensembles visant ledit logement et la date de l'application du loyer abordable aux termes de la présente loi audit logement.

Section 4 - Coûts éligibles et participations financières spécifiques

Art. 14. Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente abordable, des logements destinés à la vente à coût modéré et de logements destinés à la location abordable

(1) Les coûts éligibles à une participation financière sont regroupés dans les cinq catégories suivantes :

1° la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière ;
2° la catégorie relative à la viabilisation ordinaire ;
3° la catégorie relative au terrain viabilisé ;
4° la catégorie relative à la construction de logements abordables ;
5° la catégorie relative à la rénovation de logements destinés à la location abordable.

La surface construite brute destinée au logement est désignée par « SCB logement ».

La surface non aménageable destinée au logement est désignée par « SNA logement ».

(2) La catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière comporte :

1° le prix de cession ou la redevance emphytéotique du terrain non viabilisé ;
2° le coût de viabilisation particulière représentant l'ensemble des coûts relatifs aux travaux nécessaires pour rétablir un terrain vers un état approprié avant de pouvoir débuter les travaux d'infrastructures et de construction.

S'il s'agit d'une cession de terrain, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 900 euros par mètre carré de SCB logement.

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1er, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 450 euros par mètre carré de SCB logement.

Les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

Pour les coûts de viabilisation particulière visés à l'alinéa 1er, point 2°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.

(3) La catégorie relative à la viabilisation ordinaire comporte :

1° les coûts de viabilisation ordinaire au sens de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 400 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité

particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;

2° les coûts de réalisation d'emplacements publics dans une structure de parking centralisée sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 30 000 euros par emplacement ;

3° les coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol dans le sens vertical et horizontal nécessaires à l'aménagement de logements sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ce plafond si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;

4° les frais d'études préliminaires et honoraires relatifs aux points 1° à 3°, y compris l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, sociétal, architectural et technique, sans dépasser le taux maximal éligible de :

a) 15 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire seulement ;

b) 18 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire et de viabilisation particulière.

(4) La catégorie relative au terrain viabilisé comporte :

1° le prix de cession d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement, ou la redevance emphytéotique d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 650 euros par mètre carré de SCB logement ;

2° le prix du terrain acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement ;

3° les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

(5) La catégorie relative à la construction de logements abordables comporte :

1° les coûts de construction de nouveaux projets, les coûts de rénovation et de transformations initiales de biens existants et les coûts des constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, y compris les coûts pour les emplacements privés, sans dépasser le montant maximal éligible de 3 100 euros par mètre carré de SCB logement et de 2 100 euros par mètre carré de SNA logement.

Les coûts relatifs aux travaux de raccordements aux infrastructures prévus par le paragraphe 3 sont inclus. Pour les coûts de rénovation, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;

2° les coûts de réalisation d'un carport simple sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 16 000 euros et les coûts de réalisation d'un carport double sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 25 000 euros ;

3° les coûts des aménagements de l'espace extérieur privé sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement ;

4° les frais d'études et les honoraires relatifs aux coûts énumérés aux points 1° à 3° sans pouvoir dépasser le taux maximal éligible de 15 pour cent de ces coûts éligibles ;

5° les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances.

Seuls les logements destinés à la location abordable sont éligibles au titre des coûts énumérés aux points 1° à 3°.

(6) La catégorie relative à la rénovation de logements destinés à la location abordable au sens de la présente loi et de logements locatifs ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et au titre d'une convention en cours au moment de l'octroi de la participation financière pour la rénovation comporte les coûts de rénovation et les honoraires y relatifs sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 1 000 euros par mètre carré de SCB logement et de 650 euros par mètre carré de SNA logement.

Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.

(7) Les montants en euros indiqués au présent article sont des montants plafonds nets sans éventuels taxes, droits ou honoraires. Ils correspondent à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de mise en œuvre, les méthodes d'évaluation et les modalités de fixation des montants plafonds des points énumérés aux paragraphes 2 à 6. Le règlement grand-ducal fixe des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6.

L'évaluation des montants plafonds est effectuée par rapport à des critères regroupés dans les catégories suivantes :

1° l'efficience économique :
- a) la charge foncière ;
  - i) le terrain non viabilisé ;
  - ii) la viabilisation particulière ;
- b) le terrain viabilisé ;
  - i) la viabilisation ordinaire ;
  - ii) les travaux préparatoires et de stabilisation du sol ;
  - iii) les études préliminaires et les honoraires ;
- c) le coût de construction ;
  - i) la construction, la rénovation initiale, la vente en état futur d'achèvement ;
  - ii) l'aménagement de l'espace extérieur ;
  - iii) les études et les honoraires ;
  - iv) les frais annexes ;
- d) les équipements des logements ;
- e) les travaux de réparation et de remise en état de logements abordables ;
  - i) les travaux de remise en état et de maintien ;
  - ii) les travaux de rénovation profonde ;

2° les caractéristiques urbanistiques :
- a) l'utilisation rationnelle du terrain ;
- b) la densification horizontale et verticale ;
- c) la mobilité et le stationnement ;

3° les caractéristiques architecturales :
- a) les critères généraux d'architecture ;
- b) les critères spécifiques aux logements dans un immeuble collectif ;
- c) les critères spécifiques aux maisons unifamiliales ;
- d) les équipements des logements ;

4° le calcul des surfaces.

Art. 15. Emplacements de stationnement de voiture

Le promoteur social reste propriétaire des emplacements liés à un logement destiné à la location abordable.

Une éventuelle cession d'un emplacement lié à un logement destiné à la location abordable ne peut se faire qu'avec la cession dudit logement conformément à l'article 23.

Un emplacement est loué prioritairement au locataire d'un logement destiné à la location abordable.

Le loyer est fixé par règlement grand-ducal en tenant compte de la situation géographique, de la typologie et de l'aménagement de l'emplacement. Le loyer mensuel d'un emplacement est indexé et ne peut pas dépasser 200 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

Art. 16. Participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable

Si le promoteur social de logements destinés à la location abordable paye une redevance d'emphytéose unique, la participation financière prend la forme d'une participation unique. Si le promoteur paye des redevances d'emphytéose annuelles, la participation financière prend la forme de participations annuelles.

Art. 17. Apport de terrain dans le cadre de la location abordable et collaboration

(1) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, en ce qu'un promoteur apporte le terrain et un autre promoteur réalise les logements, chaque promoteur social est éligible aux participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Dans ce cas, les redevances d'emphytéose annuelles payées par le promoteur social réalisant les logements ne peuvent pas dépasser la rémunération du capital investi à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

(2) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain qui lui appartient et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, ce promoteur social a droit à une rémunération du capital investi conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er, et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14.

(3) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain mis à disposition par emphytéose par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, le promoteur social a droit à une rémunération pour le terrain dont il est emphytéote. La rémunération est déterminée conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er, et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14. La rémunération est payée annuellement au promoteur social. La rémunération peut être reversée en partie ou en total par le promoteur social au propriétaire du terrain.

L'emphytéose est établie pour un terme d'au moins cinquante ans. Le terme restant au moment de la première mise en location des logements abordables est d'au moins quarante ans.

(4) Le terrain apporté par un promoteur social à un projet de logements et qui lui a été cédé dans le cadre de l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Le terrain apporté par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er.

Pour un terrain apporté à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le promoteur social ne peut prétendre à la rémunération conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1er que pour les seuls terrains ayant fait l'objet d'une cession non gratuite.

Art. 18. Participations financières pour le préfinancement

Sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de vingt-quatre mois est accordée par le ministre au promoteur public pour les charges d'intérêt d'emprunts contractés pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable prévus à l'article 4 et à la vente à coût modéré prévus à l'article 5.

Section 5 - Procédures et convention

Art. 19. Procédure de demande

(1) Le promoteur social présente une demande de participation financière au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Sauf pour le prix d'acquisition d'un terrain, la demande de participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter du premier décaissement de la dépense pour laquelle la participation financière est sollicitée.

(2) La demande de participation financière contient au moins les informations suivantes :

1° le nom et les missions du promoteur social ;
2° une description du projet la plus avancée disponible au moment de l'introduction de la demande y compris :
   a) un calendrier de réalisation indiquant les dates de début et de fin de réalisation ;
   b) la localisation du projet ;
   c) la destination, le cas échéant spécifique, du terrain ou des logements ;
   d) toutes les autorisations déjà établies et les plans du projet ;
3° les besoins de financement déjà connus au moment de l'introduction de la demande y compris :
   a) le devis estimatif sommaire du coût total du projet ;
   b) une liste des coûts du projet éligible à une participation financière ;
   c) les bénéfices et coûts d'exploitation ;
   d) un plan de financement ;
4° une déclaration des autres participations financières ou aides publiques que le promoteur social a demandées ou reçues au titre du projet.

Le demandeur joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'apprécier les qualités et spécificités du projet.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le promoteur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

(4) Une demande de participation financière pour un projet de rénovation n'est recevable que si le montant des participations financières est supérieur à 25 000 euros, correspondant à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Art. 20. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande en fonction des conditions prévues à l'article 14 et des crédits budgétaires suffisants.

(2) Une commission consultative donne un avis au ministre avant la décision de celui-ci relative à l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi.

Toutefois, si la commission n'a pas émis son avis dans le délai de deux mois à partir de la date de sa saisine, le ministre peut y passer outre.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(3) La commission peut s'entourer de tous renseignements utiles concernant le projet ou le promoteur social, entendre le promoteur social en ses explications, requérir des études, des expertises et la présentation d'un plan d'affaires ou de pièces équivalentes et se faire assister par des experts.

(4) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi des participations financières au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Art. 21. Convention avec le promoteur social

Une convention est conclue entre le promoteur social et l'État dans la limite des crédits budgétaires suffisants et pour une durée de quarante ans.

La convention rappelle l'affectation à la vente ou à la location des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi et le montant de la participation étatique pour le projet en question, tout comme les droits et les obligations principales du promoteur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Le promoteur tient une comptabilité permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 22. Durée d'affectation au logement abordable

(1) Si le promoteur social est un promoteur public, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant toute leur durée d'existence. En cas de destruction, les terrains ayant bénéficié d'une participation financière restent affectés à des projets de logement abordable.

Vingt ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, sans qu'une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement n'en résulte. Dix ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, si ce logement est vendu au locataire l'ayant occupé pendant au moins dix ans.

(2) Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Si à l'issue de la convention, le promoteur sans but de lucre décide de ne plus affecter les logements destinés à la location abordable, il informe, au plus tard deux ans avant l'expiration du délai, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

Art. 23. Droit de préemption de l'État et restriction de cession

Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable ou, après une éventuelle destruction des logements ou avant la construction des logements, des terrains ayant bénéficié d'une participation financière, n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. Pendant la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, une cession sous quelque forme que ce soit de ces terrains n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

L'État bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le promoteur social.

Le prix à payer par l'État correspond au prix convenu avec le promoteur social, déduction faite de la valeur résiduelle de la participation financière.

L'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir la destination à des logements destinés à la vente abordable des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré des terrains pendant la durée restante de l'emphytéose.

Dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession est réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. La part résiduelle relative de la participation financière dans la valeur de la cession est à rembourser à l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable. Si la cession n'est pas réalisée dans les douze mois, l'État bénéficie à nouveau d'un droit de préemption.

Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité absolue. L'action en nullité peut être intentée par le ministre ou par tout intéressé dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de cession.

Art. 24. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le promoteur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au promoteur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le promoteur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le promoteur, soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le promoteur donne l'accord préalable au ministre afin de pouvoir vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 25. Versement des participations financières

(1) Les participations financières en capital sont liquidées sur base de factures et de décomptes dûment justifiés, introduits via l'outil informatique mis à disposition par l'État.

(2) Les participations financières sous forme de bonification d'intérêts sont versées sur base de demandes dûment justifiées.

(3) La demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée.

(4) La participation financière pour les logements destinés à la vente abordable est liquidée lors des premières tranches sur la proportion minimale de 60 pour cent des acquéreurs éligibles visés à l'article 7, puis sur la proportion réelle.

Art. 26. Perte du bénéfice des participations financières et remboursement

(1) Le promoteur social perd les participations financières qui lui ont été octroyées si, avant l'expiration d'un délai de quarante ans à partir de l'octroi d'une participation financière, il aliène un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou s'il ne les affecte pas ou cesse de les affecter aux fins et conditions convenues avec l'État.

(2) Les participations financières ne sont pas perdues lorsque l'aliénation, l'abandon ou le changement d'affectation ont été approuvés préalablement par le ministre et sont la conséquence de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social.

(3) Les participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclarations que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la participation financière.

(4) Les participations financières sont perdues si l'immeuble n'est pas mis en valeur dans un délai de quinze ans à partir de la date de la convention, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à vingt ans pour les conventions signées avant le 1er janvier 2010, sauf dispense accordée par le ministre.

Les dispenses sont accordées si le non-respect du délai est dû à des contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Elles sont accordées pour un délai de cinq ans renouvelable.

(5) La constatation des faits entraînant la perte des participations financières est faite par le ministre sur avis de la commission. Il en est de même de la fixation des montants à rembourser par le promoteur social.

(6) Le promoteur social rembourse le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la perte des participations financières, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

(7) Le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Art. 27. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente abordable, de la vente à coût modéré et de la location abordable sont à verser à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable, à moins d'être réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements.

Art. 28. Suivi des participations financières octroyées

La documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Art. 29. Inscription hypothécaire

Pour garantir la restitution par le promoteur social des participations financières prévues par les articles 4, 5,11 et 12, paragraphe 4, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées. L'hypothèque légale est limitée au montant des participations financières versées pour lesdits immeubles.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition d'un établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour l'acquisition, la construction ou la rénovation desdits immeubles.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'État, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de la participation financière.

En cas de poursuites de la part d'un créancier inscrit, que ce soit en vertu d'une clause de voie parée, ou en vertu de la procédure de saisie immobilière, le droit de rachat prévu à l'article 9 n'existe pas. L'adjudicataire recueille le logement avec les charges et obligations du régime des logements abordables.

Chapitre 3 - Bailleur social

Section 1re - Missions du bailleur social

Art. 30. Missions du bailleur social

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable.

Le bailleur social a les missions suivantes :

1° assurer un service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable ;
2° effectuer la révision des dossiers des candidats-locataires, dont la demande a été admise depuis plus de six mois ;
3° attribuer les logements abordables aux candidats-locataires ;
4° louer les logements aux locataires moyennant un bail abordable au sens du chapitre 5 ;
5° réaliser l'entretien des logements à charge des locataires ;
6° accompagner les locataires et les membres de leur communauté domestique afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier.

Les agents ou salariés du bailleur social peuvent, dans l'exercice des missions du bailleur social et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Le bailleur social peut exercer l'activité de syndic de copropriétés sans être titulaire d'une autorisation d'établissement à ce titre et sans que cette activité ne puisse être qualifiée de commerciale dans son chef, à condition qu'au moins un logement géré par le bailleur social soit situé dans l'immeuble.

L'activité du bailleur social est soumise à un agrément du ministre.

Art. 31. Attribution des logements - Principes

(1) Le bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ou de l'article 7 de la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale, le bailleur social applique d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54.

(2) Le bailleur social attribue les logements dédiés conformément à l'article 54.

(3) Chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(4) Le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Art. 32. Gestion des locataires

La gestion des dossiers des locataires par le bailleur social comprend :

1° la tenue à jour des dossiers au registre ;
2° l'encaissement des loyers ;
3° la révision annuelle des loyers ;
4° le relogement et le déguerpissement des locataires.

Art. 33. Gestion et entretien des logements

La gestion et l'entretien des logements abordables par le bailleur social comprend :

1° la gestion des décomptes des charges locatives des locataires ;
2° la gestion des travaux d'entretien à charge des locataires ;
3° la remise en état des logements en cas de changement de locataires et de changement de propriétaire ;
4° la gestion et l'entretien des espaces communs dans les espaces résidentiels, s'il a l'entièreté des logements d'un espace résidentiel à gérer.

Section 2 - Agrément du bailleur social

Art. 34. Conditions d'agrément

(1) Le bailleur social est une personne morale de droit privé ou de droit public.

(2) Le bailleur social est agréé s'il remplit les conditions suivantes :

1° la qualification professionnelle d'au moins un membre du personnel responsable des missions énumérées à l'article 30 résulte :
   a) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine des finances, du droit ou de l'immobilier ;
   b) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement d'une pratique professionnelle effective et licite de cinq années dans le domaine de la gestion d'immeubles ;
   c) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement avec succès d'une formation donnant accès aux professions de l'immobilier organisée par la Chambre de commerce ;
   d) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine socio-éducatif ;
2° le responsable visé au point 1° exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine. Lors de son départ, il est remplacé dans les six mois par une personne ayant la qualification professionnelle définie au point 1° ;
3° le responsable visé au point 1° remplit les conditions de l'honorabilité professionnelle prévues à l'article 35 ;
4° si le bailleur social gère au moins trente logements abordables, le personnel comprend au moins une personne ou plusieurs personnes ayant la qualification professionnelle visée au point 1°, lettres a) à c), et au moins une personne ayant la qualification professionnelle visée au point 1°, lettre d) ;

5° si le bailleur social gère au moins trente logements abordables, le personnel comprend au moins une personne titulaire d'un diplôme d'aptitude professionnelle au sens de la loi modifiée du 19 décembre 2008 portant réforme de la formation professionnelle ou de tout autre titre de formation reconnu au moins comme équivalent dans le domaine de la construction ou de la gestion d'immeubles qui exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine ;
6° il justifie des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure et du personnel qualifié pour accomplir les missions visées à l'article 30 ;
7° il présente la situation financière et un budget prévisionnel lors de l'introduction de la demande d'agrément.

(3) Si le bailleur social gère moins de trente logements abordables et si la qualification professionnelle demandée aux termes du paragraphe 2, point 1°, n'est pas remplie par le personnel du bailleur social, elle doit l'être par au moins un des membres de l'organe décisionnel du bailleur social.

Art. 35. Honorabilité professionnelle

L'honorabilité professionnelle des responsables visés à l'article 34, paragraphe 2, point 1°, s'apprécie, dans le cadre des conditions prévues au chapitre 3, sur base des antécédents judiciaires, des informations obtenues auprès du Ministère public, ainsi que de tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans et de tous les éléments susceptibles d'établir une bonne réputation des responsables et qu'ils présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable.

Au cas où un responsable est un ressortissant luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du bulletin n° 3 du casier judiciaire.

Au cas où un responsable est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire du pays dont il a la nationalité.

Au cas où un responsable a plusieurs nationalités, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire des pays dont il a la nationalité.

Art. 36. Demande d'agrément

(1) La demande d'agrément est adressée au ministre.

(2) Si le demandeur est une personne morale de droit privé, la demande mentionne son nom, l'adresse et sa forme juridique ainsi que les qualifications professionnelles de ses gérants, administrateurs ou autres personnes dirigeantes ou responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

Si le demandeur est une personne morale de droit public, la demande mentionne son nom et adresse ainsi que les qualifications professionnelles des responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

(3) La demande est accompagnée de tous renseignements et documents destinés à établir que les conditions requises aux articles 34 et 35 sont remplies.

Une copie des statuts est jointe à la demande.

(4) Une modification de l'agrément est demandée si les conditions sur la base desquelles un agrément a été accordé ont changé.

(5) L'agrément est accordé pour une durée de cinq ans et sans préjudice de modifications relatives aux conditions légales prévues à l'article 34.

(6) L'agrément est renouvelable. La demande en renouvellement est à présenter au plus tard trois mois avant la date d'expiration de l'agrément.

(7) Le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

(8) Le bailleur social est dispensé de l'agrément pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
2° aux étudiants ;
3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
4° aux membres de sociétés coopératives.

Art. 37. Retrait de l'agrément

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément. Il s'agit des conditions de délivrance et de validité de l'agrément. Parmi les conditions de validité figure l'établissement d'un décompte prévu à l'article 40, paragraphe 3.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le bailleur social informe le ministre.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le ministre peut procéder au retrait de l'agrément.

Toutefois, le retrait ne peut intervenir qu'après une mise en demeure du ministre invitant le bailleur social à se conformer, dans un délai allant, selon les circonstances, de huit jours à une année, aux conditions légales et réglementaires, et qu'après que le bailleur social ait été entendu.

Le retrait de l'agrément entraîne de plein droit la suspension de la convention conclue conformément à l'article 43 entre l'État et le bailleur social.

Les décisions concernant l'octroi ou le retrait de l'agrément sont publiées au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) Le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé, de reprendre les activités du bailleur social pour lesquelles l'agrément lui a été retiré.

Art. 38. Mention de l'agrément

La mention de l'agrément figure sur toutes les lettres, factures ou autres pièces destinées au candidat-locataire ou au locataire.

Art. 39. Secret professionnel

Les responsables du bailleur social ainsi que son personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions.

Section 3 - Compensation pour le bailleur social

Art. 40. Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social

(1) Pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables perçoit sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la mise en location et à la gestion de logements destinés à la location abordable.

La compensation est destinée à combler l'éventuel déficit entre d'un côté la somme des recettes de loyers perçus de la part des locataires des logements abordables ainsi que des recettes locatives de surfaces annexes aux logements abordables et de l'autre côté la somme des dépenses en loyer versée par le bailleur social au promoteur social et en frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes mis en location conformément à l'article 30.

(2) Les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

Le forfait ne peut pas dépasser 290 euros par logement par mois. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le forfait est fixé au plus tard au 31 décembre de l'année précédant celle pour laquelle la compensation est attribuée par règlement grand-ducal. Le forfait est déterminé en fonction :

1° des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés ;
2° de l'effectif en personnel socio-éducatif qui est affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires.

L'analyse renseigne l'envergure et le caractère des frais encourus, le nombre de logements couverts, le taux de non occupation de ces logements ainsi que le personnel socio-éducatif y affecté par le bailleur social pour assurer l'accompagnement des locataires.

L'analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée.

(3) Le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Le décompte renseigne :

1° la liste des logements abordables gérés par le bailleur social ;
2° les loyers et les charges des logements gérés ;
3° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'un changement de propriétaire ;
4° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'une rénovation ;
5° le taux de non-occupation d'un logement pour autres raisons ;
6° l'effectif du personnel socio-éducatif affecté à l'accompagnement des locataires ;
7° les surfaces mises en location qui sont annexes à la location des logements abordables.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

(4) En vertu de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la compensation du bailleur social.

Si le Fonds du Logement est bailleur social de logements abordables d'un autre promoteur social ou de logements soumis au bail abordable conformément à l'article 72, il bénéficie d'une compensation de service public au sens de l'article 20, point 2°, de la loi précitée du 24 avril 2017.

(5) Le forfait de gestion n'est pas dû pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
2° aux étudiants ;
3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
4° aux membres de sociétés coopératives.

Section 4 - Procédures et convention

Art. 41. Procédure de demande

(1) Le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

(2) La demande de compensation contient au moins les informations suivantes :

1° le nom du bailleur social ;
2° le décompte prévu par l'article 40, paragraphe 3 ;
3° un rapport financier annuel établi par un réviseur d'entreprises agréé indiquant avec précision les dépenses relatives à l'activité du bailleur social et couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;
4° un rapport d'activité relatif à l'activité de bailleur social couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;
5° le montant de la compensation demandée.

Le bailleur social joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'instruire sa demande.

Un modèle du rapport financier annuel mentionné au point 3° est défini par règlement grand-ducal.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 42. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande de compensation et décide de son octroi sur base des dispositions de l'article 40.

(2) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Art. 43. Convention avec le bailleur social

Une convention est conclue entre le bailleur social et l'État dont la durée ne peut excéder la durée de l'agrément du bailleur.

La convention rappelle l'affectation des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi de la compensation pour les logements gérés, tout comme les droits et les obligations principales du bailleur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Le bailleur social tient une comptabilité permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 44. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le bailleur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au bailleur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le bailleur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le bailleur social soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 45. Versement de la compensation

(1) La compensation est liquidée sur base de la demande dûment justifiée introduite conformément à l'article 41.

(2) Des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

Art. 46. Perte du bénéfice de la compensation

(1) La compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclarations que le bailleur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation.

(2) Le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Art. 47. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont à verser à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable, à moins de pouvoir être déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider.

Art. 48. Suivi des compensations octroyées

La documentation relative aux compensations octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Chapitre 4 - Gestion locative sociale

Art. 49. Cadre de la gestion locative sociale

La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents, ainsi que les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.

Une participation aux frais de gestion est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'État représenté par le ministre. La durée de cette mission ne peut pas dépasser trois ans. La participation aux frais est de 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce montant est augmenté de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement.

Le loyer dû par l'organisme exerçant la gestion locative au propriétaire d'un logement ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Art. 50. Résiliation de la mise à disposition

Le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée indéterminée est de trois mois au moins.

Le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée déterminée est d'un mois au moins.

En cas de violation des obligations contractuelles, le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale est de quinze jours au moins.

La lettre de résiliation est notifiée par envoi recommandé. Dans le cas visé à l'alinéa 3, la lettre de résiliation est motivée.

À l'expiration du délai de préavis, la mise à disposition est résiliée de plein droit et l'occupant se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 51. Décès de l'occupant

Si en cours de la mise à disposition, l'occupant titulaire du contrat décède, la mise à disposition est transmise à ses ayants droit si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, la mise à disposition est résiliée de plein droit et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du décès.

Art. 52. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Chapitre 5 - Modes et critères d'attribution des logements destinés à la location abordable

Section 1re - Procédure d'attribution des logements via le registre

Art. 53. Procédure d'attribution universelle des logements tous publics via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement tous publics effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

Le bailleur social propose le logement vacant à un candidat-locataire sur base d'une évaluation par enquête sociale au sens de l'article 59.

Le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1er et 58, alinéa 1er, point 1°. Le bailleur social gérant plus de 500 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 25 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1er et 58, alinéa 1er, point 1°.

Le bailleur social transmet au registre les attributions des logements et les éventuels refus d'attribution de logements par les candidats-locataires.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de cette procédure d'attribution.

Art. 54. Procédure d'attribution libre des logements dédiés via le registre

(1) Le bailleur social souhaitant attribuer un logement dédié effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

(2) Par dérogation à l'article 55, paragraphe 1er, point 2°, les logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus peuvent être attribués à des personnes âgées de soixante ans ou plus propriétaires d'un logement non adapté à leurs besoins, à condition qu'elles soumettent ce logement au régime de la gestion locative sociale.

Est un logement non adapté aux personnes âgées de soixante ans ou plus un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique des personnes âgées.

Section 2 - Critères d'éligibilité

Art. 55. Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire

(1) Les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable sont les suivantes :

1° le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
3° le revenu mensuel du demandeur-locataire et des membres de sa communauté domestique est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II ;
4° le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

Les conditions pour devenir candidat-locataire sont également à remplir au moment où le candidat-locataire devient locataire.

(2) Toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire. Cependant, un membre de la communauté domestique d'un locataire peut devenir candidat-locataire à titre personnel.

(3) Les conditions à remplir par le locataire au titre d'un bail abordable sont celles du paragraphe 1er, points 2° et 4°.

(4) À défaut pour le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, cette fonction est exercée par le Fonds du Logement.

Art. 56. Détermination du revenu

(1) Le revenu du demandeur-locataire et de sa communauté domestique, le revenu du candidat-locataire et de sa communauté domestique, ainsi que le revenu du locataire et de sa communauté domestique sont déterminés conformément au présent article.

(2) Le revenu à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la détermination du revenu est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la détermination du revenu.

(3) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus ;
2° des rentes alimentaires perçues ;
3° des montants nets des rentes accident ;
4° des allocations familiales ;
5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le stagiaire a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. À partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes de la communauté domestique.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré ; ou
2° l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie d'un membre de la communauté domestique soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un État avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

(4) Lorsque le candidat-locataire est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque le candidat-locataire était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique du candidat-locataire.

(5) Le bailleur social peut, en cas de demande motivée du locataire et sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe 3, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire et n'étant pas membre de la famille du locataire au premier degré n'est pas pris en

considération pendant une durée maximale de douze mois pour le calcul du revenu visé au paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Section 3 - Critères d'attribution

Art. 57. Critères d'attribution socio-économiques

(1) En vue de l'établissement de son ordre de priorité, la situation socio-économique, familiale et de logement spécifique est évaluée pour chaque candidat-locataire par rapport aux difficultés qu'il rencontre pour disposer d'un logement approprié. La priorité est déterminée sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social en considérant pour chaque candidat-locataire et sa communauté domestique les éléments suivants :

1° la nature et la précarité du titre d'occupation du logement actuel ;
2° l'existence et la durée du préavis d'une résiliation de ce titre d'occupation ;
3° l'existence et la motivation du juge d'une condamnation de déguerpissement du logement actuel ;
4° l'état d'occupation du logement actuel par rapport au nombre de chambres à coucher et à la surface utile d'habitation disponible par membre de la communauté domestique ;
5° le degré d'insalubrité du logement actuel au sens de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;
6° la non-adaptation du logement actuel par rapport aux besoins spécifiques de personnes handicapées de la communauté domestique ;
7° le taux d'effort économique de la communauté domestique du candidat-locataire exprimé par la relation entre le revenu actuel et le loyer ou l'indemnité payés, pour le titre d'occupation du logement actuel ;
8° le niveau de revenu de la communauté domestique du candidat-locataire.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de ces critères d'attribution.

(2) Lorsque le demandeur est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce ou lorsque le demandeur était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

(3) Les critères d'attribution visés au paragraphe 1er sont révisés par le bailleur social au moins annuellement pour chaque candidat-locataire.

Art. 58. Critères d'attribution relatifs au logement vacant

Lors de l'attribution d'un logement géré par le bailleur social, les critères suivants sont évalués afin de préciser l'ordre de priorité d'un candidat-locataire par rapport à la taille et la situation géographique spécifique du logement vacant :

1° la correspondance de la taille de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement qui s'entend comme la correspondance du nombre des membres de la communauté domestique, compte tenu de l'âge des enfants, au nombre de chambres et aux installations techniques et sanitaires du logement ;
2° la proximité du lieu de travail des membres de la communauté domestique du candidat-locataire et du lieu de situation du logement actuel.

Un règlement grand-ducal précise l'application des critères visée à l'alinéa 1er.

Art. 59. Évaluation des critères d'attribution sur base d'une enquête sociale

En vue de l'attribution d'un logement tous publics, le bailleur social évalue dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale posée par un assistant social conformément à l'article 7 et à l'annexe 11 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, la situation familiale, sociale et économique du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique, auquel il veut attribuer un logement, en tenant compte des critères d'attribution prévus aux articles 57, paragraphe 1er, et 58.

Chapitre 6 - Bail abordable

Section 1re - Loyer abordable

Art. 60. Composantes du loyer abordable

(1) Le loyer abordable net se compose :

1° du loyer abordable brut ;
2° d'une minoration ou d'une majoration déterminée en fonction de l'équipement du logement ;
3° d'un forfait compensatoire de performance énergétique.

(2) Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Le taux d'effort se situe entre 10 pour cent et 35 pour cent, conformément à l'annexe III.

Si le revenu net disponible de la communauté domestique du locataire se situe en-dessous du seuil de faible revenu, le bailleur social, sur avis de la commission prévu à l'article 31, paragraphe 3, peut fixer le loyer abordable de façon forfaitaire en tenant compte de la situation socio-économique de cette communauté domestique.

(3) Le loyer abordable brut est réduit en tenant compte de l'équipement des logements conformément à l'annexe III.

(4) Le loyer abordable brut est augmenté de 10 pour cent pour les maisons.

(5) Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément à l'annexe III.

Art. 61. Calcul du loyer abordable

Le loyer abordable est calculé par le bailleur social au moment de l'attribution du logement.

Art. 62. Révision du loyer abordable

(1) Le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur social, sauf si le loyer est applicable depuis moins de trois mois.

Le loyer révisé est applicable dès sa notification au locataire.

Le locataire est tenu de répondre à une demande d'informations du bailleur social dans un délai de deux mois à compter de la demande du bailleur social. À défaut, le bailleur social peut demander un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire, conformément à l'annexe III.

Si pendant la période d'application du loyer forfaitaire, le locataire fournit les informations demandées par le bailleur social, le bailleur social procède à la révision du loyer dans le mois de la réception des informations complètes.

(2) À tout moment, le bailleur social est tenu de réviser le loyer dans le mois de la réception par le locataire de l'information :

1° d'un changement de la composition de sa communauté domestique ;

2° d'une diminution du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminé conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel ;
3° d'une augmentation du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminé conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel.

Le loyer ainsi révisé est applicable le premier jour du mois qui suit le délai d'un mois prévu à l'alinéa 1er.

(3) À tout moment, le locataire est tenu d'informer le bailleur social de tout changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son loyer. À défaut de ce faire, le bailleur social peut réclamer les éventuelles augmentations de loyer, avec effet rétroactif au fait déclencheur, lors de la prochaine révision au sens du paragraphe 1er.

Art. 63. Charges locatives

Les charges locatives, correspondant à des charges réellement exposées par le promoteur social ou le bailleur social en faveur des locataires, sont mis à charge de ces derniers. Ces charges ne peuvent pas être considérées pour le calcul de la compensation au sens de l'article 40.

Ces charges comprennent :

1° les frais de nettoyage des parties communes ;
2° les frais d'électricité, de chauffage et d'eau des parties communes ;
3° les frais de contrôle et de maintenance courante des ascenseurs ;
4° les frais d'entretien des surfaces vertes ou équivalentes ;
5° les taxes communales concernant la canalisation et l'enlèvement des ordures ;
6° les menues réparations d'entretien ;
7° les travaux d'entretien réguliers qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
8° les travaux de réparation causés par le comportement inapproprié du locataire.

Section 2 - Occupation et relogement

Art. 64. Durée du bail et occupation du logement

Le bail abordable est conclu à durée indéterminée.

Le locataire occupe le logement pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

Art. 65. Restrictions liées à la nature du logement

Le locataire ne peut ni sous-louer ou mettre à disposition à titre gratuit ou à titre onéreux le logement, ni céder son bail.

Aucune activité commerciale, libérale ou artisanale ne peut être exercée dans le logement.

Art. 66. Sous-occupation du logement

Le logement sous-occupé est un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire.

Art. 67. Relogement

(1) Le bailleur social propose un relogement :

1° au locataire occupant un logement sous-occupé au sens de l'article 66 ;
2° au locataire occupant un logement non conforme aux obligations de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;
3° au locataire occupant un logement devant faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

La typologie du logement proposé correspond à la composition de la communauté domestique du locataire.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1° :

1° si des enfants membres de la communauté domestique du locataire fréquentent une école fondamentale, le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans la même commune que le logement que le locataire est appelé à quitter, sinon dans une commune permettant l'accès aux lieux de scolarité des enfants au moment du relogement ;
2° le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans une localité depuis laquelle l'accès aux lieux de travail des membres de la communauté domestique du locataire est assuré.

Le locataire ayant refusé deux propositions de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la deuxième proposition de relogement, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1er, point 1°, l'alinéa 4 n'est applicable ni aux locataires âgés de plus soixante-dix ans, ni aux locataires dont un membre de la communauté domestique est en situation de handicap. Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

(2) Sur demande du locataire, le bailleur social peut proposer un relogement :

1° au locataire occupant un logement dont la typologie ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique au sens de l'article 58, alinéa 1er, point 1° ;
2° au locataire en cas de changements concernant sa communauté domestique, l'état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique, ou en cas d'autres motifs graves et légitimes.

(3) En cas de vacance de logements de son parc, le bailleur social procède prioritairement aux éventuels relogements et ensuite à l'attribution de logements aux locataires nouveaux.

Art. 68. Regroupement familial

Si le bailleur social a connaissance, en vertu d'une pièce émise par le ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, qu'un candidat-locataire, ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale, a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, il lui attribue un logement en considération de la future composition de sa communauté domestique et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique, et sous réserve d'un logement disponible correspondant à la taille de la future composition de la communauté domestique du candidat-locataire.

Section 3 - Résiliation du bail abordable et déguerpissement

Art. 69. Résiliation d'office du bail abordable

Si en cours de bail, un membre de la communauté domestique du locataire ne respecte plus les critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3, le locataire en informe le bailleur social dans les meilleurs délais. À l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la notification au bailleur social, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Si le non-respect des critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3, est constaté par le bailleur social, à défaut d'information du locataire, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification du constat de non-respect par le bailleur social au locataire.

À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la mise en demeure du locataire pour défaut de paiement de loyer et de charges, le bail abordable peut être déclaré résilié d'office par le bailleur social et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié à la date du trente-deuxième anniversaire du locataire. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux salariés peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail à condition que l'employeur ait besoin du logement pour un autre salarié et que le salarié n'ait pas été licencié pour raisons économiques. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 70. Décès du locataire

Si en cours de bail, le locataire décède, le bail abordable est transmis à ses ayants droit s'ils répondent aux conditions d'éligibilité prévues à l'article 55, paragraphe 3, et si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1er, le bail abordable est résilié et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Si en cours de bail, le locataire d'un logement dédié aux salariés décède, le bail abordable est résilié et les ayants droit du locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Art. 71. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Section 4 - Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d'habitation

Art. 72. Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

(1) Peuvent demander de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de neuf années, les propriétaires de logements suivants :

1° les promoteurs sociaux propriétaires de logements n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi ;
2° les sociétés à participation étatique ou communale ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier ;
3° les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier.

(2) Le ministre décide sur avis de la commission de l'octroi d'une compensation de service public. Les modalités de la compensation du service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1er sont arrêtées dans une convention conformément à l'article 13.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Art. 73. Bail à usage d'habitation

Les logements soumis au bail abordable sont régis par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, à l'exception des articles 1er à 15.

Chapitre 7 - Registre national des logements abordables

Section 1re - Collecte et saisie

Art. 74. Objet du registre national des logements abordables

(1) Le ministre tient un registre national, dénommé « registre national des logements abordables », qui répertorie :

1° les logements destinés à la vente abordable, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;
2° les logements destinés à la vente à coût modéré, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;
3° les logements destinés à la location abordable, ainsi que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique ;
4° les bailleurs sociaux et les promoteurs sociaux des logements visés aux points 1° à 3°.

Ce système de collecte et de saisie est établi à partir des informations transmises par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les acquéreurs, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux.

(2) Les logements des promoteurs publics ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et les logements abordables des promoteurs publics sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

Les logements abordables des promoteurs sans but de lucre sont inscrits au registre pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.

Les logements soumis aux dispositions du bail abordable conformément à l'article 72 pendant la durée de la soumission sont inscrits au registre.

Les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ou des articles 29 et 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

(3) Le ministre, le promoteur social et le bailleur social sont les responsables conjoints du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du registre.

Le ministre peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un agent de son ministère en fonction des attributions de cet agent. Le Centre des technologies de l'information de l'État a la qualité de sous-traitant en matière de services informatiques et de sécurité informatique.

Le bailleur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Le promoteur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Les données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des acquéreurs, selon les modalités de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.

Les données après avoir été rendues anonymes peuvent servir à des fins de statistiques.

Art. 75. Données à caractère personnel traitées

Les catégories de données traitées des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel, sont les données relatives :

1° à leur identification ;
2° à une éventuelle mesure de curatelle, tutelle ou autre protection des personnes majeures ;
3° à leur situation socio-économique ;
4° à leur lieu de travail et leur employeur ;
5° à leur logement actuel ;

6° au logement abordable attribué.

Le ministre traite les données relevant de toutes les catégories de données énumérées à l'alinéa 1er lorsque l'instruction, la gestion ou le suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires rend ce traitement nécessaire.

Art. 76. Communication de renseignements d'autres autorités

(1) En signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire d'inscription, le demandeur-locataire et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique donnent leur consentement explicite à ce que le ministre ait accès, pour chaque membre de la communauté domestique, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'État, et à ce qu'il obtienne la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande.

Dans ce cas, le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'attribution d'un logement abordable sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires, demander, pour chaque membre de leur communauté domestique :

1° à l'Administration des contributions directes, la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :
   a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;
   b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;
   c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
2° à l'Administration du cadastre et de la topographie, la transmission des données suivantes :
   a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance ;
   b) le titre de propriété du logement ;
   c) les données techniques du logement ;
3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, la transmission des données suivantes :
   a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements ;
   b) le titre de propriété du logement ;
   c) les données techniques du logement ;
4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale, la transmission des données suivantes :
   a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;
   b) la date et la durée de l'affiliation ;
   c) la durée de travail hebdomadaire ;
   d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur ;
   e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;
5° au Fonds national de solidarité, la transmission des données suivantes :
   a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;
   b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;
   c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;
   d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;
   e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;
   f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire et les montants perçus ;
   g) les bénéficiaires du forfait d'éducation et les montants perçus ;
6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide et les montants perçus ;

7° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus ;
8° au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, la transmission de l'indication si la personne concernée est demandeur d'un regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

(2) Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur-locataire, un candidat-locataire et un locataire ou tout autre membre de la communauté domestique, les données à caractère personnel suivantes :

1° les nom et prénoms ;
2° le numéro d'identification national ;
3° le sexe ;
4° les date et lieu de naissance ;
5° la date de décès ;
6° l'état civil ;
7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que l'historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le locataire.

Art. 77. Accès aux renseignements

(1) L'accès aux renseignements énumérés à l'article 76 prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

(2) Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 76 dans les limites y prévues aux agents de son ministère, nommément désignés, par lui en fonction de leur attribution.

L'accès des agents et des salariés d'un bailleur social est limité aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires répondant aux besoins spécifiques couverts par son domaine d'intervention et pertinentes pour l'attribution de logements aux personnes parmi lesquelles le choix se fait. Le bailleur social a accès aux données des logements qu'il gère et aux données de ses demandeurs-locataires, candidats-locataires et locataires dans le cadre de l'exercice de son activité de bailleur social.

(3) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec le motif de consultation.

(4) Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires ont accès aux données qui les concernent. En se portant demandeur-locataire ou candidat-locataire, de même que par le fait qu'ils signent un bail pour un logement abordable, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires marquent leur accord à ce que leurs données soient traitées conformément à ce qui précède, ce dont ils sont informés au moment de leur demande et de la signature d'un bail. L'opposition de leur part à ce que les données les concernant soient collectées ou traitées emporte de plein droit retrait de leur demande ou résiliation du bail, si cette opposition est maintenue après une information spéciale des conséquences d'un maintien de leur opposition.

(5) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;
2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ;
3° la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracés dans le système informatique mis en place ;

4° les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Les modalités du traitement des données sont précisées par un règlement grand-ducal.

Section 2 - Contrôle des conditions d'attribution

Art. 78. Contrôles

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles afin de vérifier si les conditions pour l'attribution d'un logement abordable sont remplies.

(2) L'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux peuvent être vérifiées en cas de doute, sans que cette vérification puisse être systématique.

(3) Le ministre peut à tout moment procéder ou faire procéder à des contrôles spécifiques lorsqu'il existe des présomptions de fraude.

(4) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Art. 79. Visites des logements

En cas de doute quant au respect des conditions d'attribution du logement abordable, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Lorsque l'entrée au logement est refusée aux agents du ministre, le traitement du dossier d'attribution d'un logement abordable est suspendu jusqu'à ce que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires ou les locataires aient fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de leur dossier.

Art. 80. Instruction des dossiers

En cas de changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son dossier, le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire informent le bailleur social sans délai en joignant, le cas échéant, les pièces justificatives de ce changement.

Le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire sont tenus, sur demande du bailleur social, de fournir tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi administratif de leur dossier dans les deux mois.

Chapitre 8 - Voies de recours et dispositions financières

Art. 81. Voies de recours

Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution des participations financières et des compensations de service public prévues par la présente loi, ainsi que les décisions concernant l'octroi, le refus ou le retrait de l'agrément du bailleur social sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Art. 82. Dispositions financières

Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs publics dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

Chapitre 9 - Dispositions modificatives

Art. 83. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée, à l'exception des chapitres 1er à 2*sexies* et l'article 66.

Art. 84. Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

L'article 29*bis*, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

« (1) Les logements visés au paragraphe 2 constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires. ».

Art. 85. Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

La loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement est modifiée comme suit :

1° À l'article 1er, alinéa 1er, les termes « Fonds spécial de soutien au développement du logement » sont remplacés par ceux de « Fonds spécial pour le logement abordable ».

2° L'article 2, point 1°, est remplacé comme suit :

« 1° la réalisation de logements abordables au sens de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ; ».

3° L'article 3 est modifié comme suit :

a) Au point 14°, le point final est remplacé par un point-virgule ;

b) Il est ajouté un point 15° nouveau qui prend la teneur suivante :

« 15° la réalisation de mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification de réalisation de logements abordables. »

Art. 86. Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

L'article 2, point 1°, de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. est modifié comme suit :

« 1° « logement abordable » : tout logement abordable conformément à l'article 3 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ; ».

Art. 87. Modification de la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

L'article 59 et l'annexe IX de la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement sont abrogés.

Chapitre 10 - Dispositions transitoires et finales

Art. 88. Régime transitoire du loyer abordable et du contrat de bail

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, le loyer à payer par le locataire d'un logement ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable.

La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1er mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé.

Lors de la première révision des loyers effectuée conformément à l'article 62, le bailleur social calcule :

1° le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 60 ;

2° la différence entre le loyer abordable net et le loyer dû conformément à l'alinéa 1er.

Si le loyer abordable net est inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er, le loyer abordable net est applicable.

Si le loyer abordable net est supérieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er, le loyer à payer par le locataire est adapté de la façon suivante :

1° au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, sans pouvoir être inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1er ;
2° au cours de la deuxième année, le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, la dernière révision des loyers effectuée selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
3° à partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable.

Si au cours de la période transitoire, la composition de la communauté domestique du locataire change, le loyer abordable net est applicable, sans minoration.

Le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 62.

Art. 89. Régime transitoire de l'agrément du bailleur social

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social, se trouvant tenu par une convention d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en cours, bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de trois ans. Il perd sa validité par le non-usage pendant une durée de six mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 90. Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires. Les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi.

Art. 91. Régime transitoire pour le choix du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire choisit son bailleur social. À défaut de ce faire, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Art. 92. Régime transitoire pour l'inscription au registre

Au plus tard le 31 décembre 2024 sont inscrits au registre l'existant à cette date de :

1° tous les logements visés à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;
2° tous les bailleurs sociaux des logements visés à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;
3° tous les candidats-locataires et les locataires, à partir des informations transmises par les bailleurs sociaux.

Art. 93. Régime transitoire des acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré sont exclus du bénéfice de la prime d'acquisition et de la prime de construction au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 94. Évaluation

Les centres de recherche publics régis par la loi modifiée du 3 décembre 2014 ayant pour objet l'organisation des centres de recherche publics, dans le cadre de missions de recherche d'intérêt public, ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées figurant dans les bases de données d'administrations, en ce inclus le registre, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative

sociale aux fins d'évaluations des résultats de la politique publique, d'études ou d'enquêtes scientifiques d'intérêt public dans le domaine du logement abordable.

Art. 95. Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ».

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

Le Ministre du Logement,
Henri Kox

Cabasson, le 7 août 2023.
Henri

Doc. parl. 7937 ; sess. ord. 2021-2022 et 2022-2023.

Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	**Plafond d'éligibilité Revenu mensuel** (euros)
1 adulte sans enfant	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants	8 000
Enfant supplémentaire	890

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	**Plafond d'éligibilité Revenu mensuel** (euros)
1 adulte sans enfant	4 055
Communauté domestique sans enfant	6 220
Communauté domestique avec 1 enfant	7 345
Communauté domestique avec 2 enfants	8 310
Communauté domestique avec 3 enfants	9 025
Enfant supplémentaire	1 005

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	**Plafond d'éligibilité Revenu mensuel** (euros)
1 adulte	3 185
2 adultes – 0 enfant	4 890
1 ou 2 adultes – 1 enfant	5 770
1 ou 2 adultes – 2 enfants	6 525
1 ou 2 adultes – 3 enfants	7 090
Enfant supplémentaire	790
Adulte supplémentaire	1 050

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° Loyer abordable brut

a) Détermination du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * \left(35\% - 10\%\right)\right]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.

RND = Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10 pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35 pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

(i) Plafond du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35 pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	**Seuil du taux d'effort maximal**	**Seuil du plafond de loyer**
Type de communauté domestique	**Revenu mensuel** (euros)	**Revenu mensuel** (euros)	**Revenu mensuel** (euros)
1 adulte	1 435	3 595	4 055
1 adulte – 1 enfant	2 155	4 935	5 570
1 adulte – 2 enfants	2 725	5 720	6 455
1 adulte – 3 enfants	3 300	6 925	7 815
enfant supplémentaire	430	905	1 020
2 adultes – 0 enfant	2 155	5 510	6 220
2 adultes - 1 enfant	2 725	6 505	7 345
2 adultes - 2 enfants	3 300	7 360	8 310

2 adultes.- 3 enfants	3 875	8 000	9 025
enfant supplémentaire	430	890	1 005
Adulte supplémentaire	575	1 185	1 335

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

b) Application des paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2° Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) Le loyer abordable brut est réduit de :
- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;
- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) Le loyer abordable brut est augmenté de :
- 10 pour cent pour les maisons.

c) Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficience énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	**Forfait mensuel en euros**
50m^2 ou moins	15
51 à 70m^2	20
71 à 90m^2	25
91 à 110m^2	30
111 à 130m^2	35
131 à 150m^2	40
151m^2 et plus	45

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Résumé

Nº 7937

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

Projet de loi

relative au logement abordable

* * *

Le projet de loi sous avis s'inscrit dans le cadre de la lutte contre la crise du logement qui représente aujourd'hui un des défis socio-économiques principaux au Luxembourg

Le projet de loi n°7937 relative au logement abordable, sous rubrique constitue le premier des deux projets de loi en vue de la refonte complète de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après la « loi modifiée de 1979 ») qui a été annoncée dans l'accord de coalition 2018-2023.

Si la loi modifiée de 1979 a connu de nombreuses adaptations depuis son entrée en vigueur, elle manque aujourd'hui de cohérence et d'homogénéité. Dépassée par l'évolution de la société et des défis en matière du logement, il s'est avéré que la loi de 1979 ne répond pas à un certain nombre de questions de nature administrative et technique qui se posent lors de la construction respectivement l'octroi des logements à des ménages éligibles.

Le projet de loi sous rubrique ensemble avec le projet de loi n°7938, prévoit ainsi ensemble l'abrogation de la totalité des chapitres de la loi modifiée de 1979, à l'exception du chapitre 2sexies relatif à la certification de la durabilité des logements qui resterait en vigueur pour faire l'objet d'une réforme axée sur la durabilité à un moment ultérieur.

L'objectif principal u projet de loi sous rubrique est la promotion de l'accès au logement pour les ménages à revenu modeste, qui éprouvent de plus en plus de difficultés pour se loger sur le marché privé.

Le projet de loi s'inscrit pleinement dans la lutte contre la pénurie de logements abordables et vise l'abrogation des anciennes dispositions du volet « aides à la pierre » – les chapitres relatifs aux aides à la construction d'ensembles et à la gestion locative sociale – de la loi de 1979 qui seront remplacées par un nouveau cadre légal.

* * *